Der Pachtabstand

Inaugural-Dissertation

der

juristischen Fakultät der Grossherzogl. Landes-Universität Rostock

zur

Erlangung der Doktorwürde

vorgelegt

von

Heinrich Altvater

Referendar in Rostock.

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

Rostock

Carl Hinstorffs Buchdruckerei.

1903.

Der Pachtabstand.

Seite

§ 1. Einleitung 7

§ 2. Rechtsgeschäfte zwecks Ausscheidens des bisherigen Pächters vor Ablauf der Pachtzeit und Einsetzung eines neuen; sog. „Pachtabstände“ 10

§ 3. Drei Beispiele von „Pachtabständen“ . . 14

§ 4. Pachtabstand oder neuer Pachtvertrag? . . 20
   a. Unterschied in der Form.
   b. Andere Anhaltspunkte für die rechtliche Beurteilung.

§ 5. Bisheriger Pächter und Abstandnehmer . . 27

§ 6. Abstandnehmer und Verpächter 34

§ 7. Verpächter und bisheriger Pächter . . . 40

§ 8. Der Pachtabstand und der Pachtvorschuss im Konkurse 47

§ 9. Schlussbemerkungen 53
   a. bezüglich der drei Verträge in § 3.
   b. bezüglich der Stempelpflichtigkeit von Pachtabständen.

Litteratur.

v. Amsberg, Mecklb. Verordnungen z. Ausf. d. Reichsjustizgesetze 1879. 1886.

Balck, Domaniale Verhältnisse in Mecklb.-Schw. 1. Bd. 1864.

„ Finanzverhältnisse in Mecklb.-Schw. 1877. 1878.

„ Verwaltungsnormen in Mecklb.-Schw. 3 Bde. 1883. 1891. 1900.

Bertrand, Landwirtsch. Pachtverträge 1870.

Blomeyer, preuss. Pachtrecht und Pachtverträge 1873.

v. Blume, Novation u. s. w. 1895.

„ in Ihering's Jahrbüchern Bd. 39.

Bolze, Praxis des RG.

Brückner, die Miete v. Wohnungen. 2. Aufl. 1902.

Crome, die partiarischen Rechtsgeschäfte 1897.

„ System des Bürgerlichen Rechts 1903.

Delbrück, die Übernahme fremder Schulden 1853.

Dernburg, Pandekten 1896. 1897.

„ Lehrbuch des Bürgerl. R.

Drechsler, der landwirtsch. Pachtvertrag 2 Bde. 1871.

v. Ferber, Über landwirtsch. Kontrakte. Schwerin, Wismar 1800. 1803.

Gösch u. v. Düring, Mecklb.-Schw. Landesstrafr. 1887.

Haas, die Sicherstellung durch Übereignung einer Geldsumme Strassb. Diss. 1899.

Hartmann, Eintritt in ein gegens. Schuldverh. nach BGB. Erlg. Diss. 1898.

Heise u. Cropp, Jurist. Abhandlungen 2. Bde. 1830.

Hummel u. Specht, preuss. Stempelsteuerges. v. 31. 7. 95. 3 Lfrgen. 1897—1901.

Jaeger, die Konkursordnung 1902.

Langfeld, Mecklb. Ausf. Vo. z. BGB. 1899.
Loeck, preuss. Stempelsteuerges. v. 31. 7. 95. 5. Aufl. 1901.
Matthiass, Lehrbuch des Bürgerl. R. 3. Aufl.
Mittelstein, die Miete 1900.
Mühlenbruch, Cession 1836.
Oertmann, Obligationenrecht des BGB.
Priester, die Mecklenb. Kostengesetze 1900.
Regelsberger, Ihering's Jahrb. 39.
Roscher, Nationalökonomik des Ackerbaues 8. Aufl. 1875.
Schuhmacher, das landwirtsch. Pachtrecht 1901.
Stammler, das Recht der Schuld-Verh. 1897.
Wagner, Finanzwissenschaft 3. Aufl. 1883.
Windscheid-Kipp, Pandekten 8. Aufl. 1900.
Motive z. BGB. sowie die Kommentare von Planck etc.

§ 1.

Einleitung.

In Mecklenburg pflegt die Pachtzeit bei kleinen Höfen 12—14 Jahre, bei grossen bis zu 20 und 21 Jahren, in Preussen bei den Domänen 18 Jahre zu betragen.[1] Solche langen Pachtperioden werden in gleichem Masse durch das Interesse des verpachtenden Grundeigentümers wie durch das des Pächters hervorgerufen. Dem Verpächter muss daran liegen, dass die Bewirtschaftung seines Gutes möglichst lange in einer Hand verbleibt und sich so die Interessen des Pächters mit denen des Grundstückes tunlichst verketten. Ein öfterer Wechsel in der Person des Pächters kann leicht zu einem Raubsystem führen, indem jeder möglichst viel aus der Pachtung herauszuschlagen sucht, aber nichts zum Nutzen derselben aufwendet, da ihm wegen seines baldigen Ausscheidens die Erträgnisse seiner Aufwendungen nicht mehr zu gute kommen können. Allerdings ist der Pächter verpflichtet, die Pachtung in dem Zustande zurückzugeben, der sich

---

1) Die Anzahl der Pachtjahre war früher gewöhnlich ein Vielfaches der sich je nach der Schlagordnung in 3—7 oder mehr Jahren vollendenden Roulance der Ackerwirtschaft; jetzt wird die Anzahl auch ohne Rücksicht hierauf festgesetzt, vgl. Balck, Dom. Verh. I § 69. Drechsler S. 55 meint, die Pachtdauer sei von der Rotation ganz unabhängig, dagegen Roscher § 63,2, — vgl auch Wagner § 228, Blomeyer S. 119 ff.

nach den Regeln einer ordnungsmässigen Wirtschaft ergibt; indessen wird hiedurch kaum eine unlautere Ausbeutung hintangehalten werden. Denn der Pächter wird sich dadurch gedeckt fühlen, dass sich die Folgen seiner Misswirtschaft vielfach erst nach geraumer Zeit zeigen und es schwer sein wird, ihn, der überhaupt nur kurze Zeit auf der Pachtung gesessen hat, hinterher verantwortlich zu machen. — Ein ehrlicher Pächter kann ebenso wenig wie der Verpächter des Abschlusses mehrjähriger Verträge entraten. Denn nur dadurch kommt er in die Lage, den Ausfall des einen Jahres durch den günstigeren Ertrag der anderen wett zu machen. Nur bei Wirtschaftsperioden von langer Dauer besteht für ihn die Möglichkeit mit eigenem Kapital zu arbeiten.[2]

Aber trotz dieses Interesses an einer möglichst langen Pachtzeit kann dem Pächter daran liegen, vor Ablauf derselben aus dem Vertragsverhältnis auszuscheiden. Kränklichkeit, Alter und andere Umstände können die Veranlassung sein. — Stirbt der Pächter, so wird sich besonders auch bei seinen im Vertrage nachfolgenden Erben, die wegen ihres Berufes oder mangelnder Kenntnisse zur Fortführung der Wirtschaft vielfach ausser stande sind, der Wunsch nach Aufhebung des Pachtverhältnisses in gebieterischer Weise geltend machen. In richtiger Erkenntnis dieser Lage ist ihnen durch das BGB. im Gegensatz zum gemeinen Recht ein gesetzliches Kündigungsrecht verliehen.[3] Trotzdem können auch sie in eine prekäre Lage kommen, wenn dies Kündigungsrecht, wie es

---

2) Wagner §§ 228 ff.

3) Ebenso Pr. ALR. I. 21 § 366. Vgl. aber § 33 des preuss. Pachtkontraktsformulars bei Drechsler und Schuhmacher.

bei der dispositiven Natur des § 569 BGB. möglich ist, vertragsmässig ausgeschlossen worden ist.

Eine Afterverpachtung scheint zunächst dem Pächter und seinen Erben Hülfe zu gewähren. Das gemeine Recht gestattete dem Pächter die Afterverpachtung; diese Befugnis war aber ziemlich illusorisch, da sie in den Verträgen regelmässig ausgeschlossen wurde. Nach heutigem Recht[4] steht dem Pächter die gemeinrechtliche Befugnis nicht zu. Überdies ist die Afterverpachtung nicht einmal geeignet, den Wünschen des Pächters voll zu genügen, da er fernerhin aus dem Vertrage verpflichtet bleibt. Sein Ziel aber ist, frei zu werden von den ihn bindenden Fesseln. —

Es ist selbstverständlich, dass dieser Wunsch nach Auflösung des Vertragsverhältnisses nicht nur bei Pachtverträgen über Landgüter, sondern bei allen Pacht- und ebenso auch bei Miets-Verträgen von längerer Dauer hervortreten kann.

Der Mieter ist im BGB., obgleich ihm die Aftervermietung grundsätzlich nicht gestattet ist, vor dem Pächter doch in der Weise bevorzugt, dass er ein gesetzliches Kündigungsrecht hat, wenn der Vermieter ohne Grund die Erlaubnis zur Aftervermietung verweigert (§ 549 BGB.). Aber einerseits erfüllt die Aftervermietung die in der Vertragsauflösung gipfelnden Wünsche nur unvollkommen, andererseits ist, wenn die Befugnis dazu in dem Mietsvertrage ausgeschlossen ist, die Rechtslage des Mieters dieselbe wie die des Pächters. Beide können ihr Ausscheiden aus dem Vertragsverhältnis nicht aus eigener Kraft erreichen.

Obgleich insbesondere dem Verpächter daran liegen wird, keinen unlustigen Pächter zu haben, so wird er doch nur in seltenen Fällen — etwa wenn

4) So auch schon nach Pr. ALR. I. 21 §§ 309 ff.

er selbst wirtschaften will — den Pächter schlechthin aus dem Vertrage entlassen. In den weitaus meisten Fällen wird er diese Entlassung davon abhängig machen, dass der Pächter eine geeignete Person herbeischafft, welche die Pachtung für den Rest der Pachtzeit unter denselben Bedingungen fortführt.

Rechtsgeschäfte, die den Eintritt einer solchen dritten Person in einen Pachtvertrag unter gleichzeitigem Ausscheiden des Pächters zum Zweck haben, bilden den Gegenstand der folgenden Erörterungen, welche sich, wo Besonderheiten des Mietsvertrages vorliegen, auch mit diesem beschäftigen werden.

§ 2.

Rechtsgeschäfte zwecks Ausscheidens des bisherigen Pächters vor Ablauf der Pachtzeit und Einsetzung eines neuen; sog. „Pachtabstände."

Als das einfachste Geschäft erscheint für die Verwirklichung der Parteiabsichten der Abschluss eines neuen Pachtvertrages für den Rest der Pachtzeit zwischen dem Verpächter und der vom Pächter herbeigeschafften und würdig befundenen Person. Die Entlassung des alten Pächters aus dem Pachtverhältnis kann entweder unter Hinzuziehung desselben zum Vertragsabschlusse ausdrücklich in diesem Vertrage oder auch stillschweigend erfolgen.

Mehr beliebt ist es, den Abschluss eines neuen Pachtvertrages zu vermeiden, indem der neu Eintretende

sich für den Rest der Pachtzeit unter Zustimmung des Verpächters die pächterischen Rechte übertragen lässt und die pächterischen Verbindlichkeiten übernimmt. — Gegen die Zulässigkeit dieses Verfahrens ist nichts einzuwenden.

Der Umstand, dass es sich um Verpflichtungen und Forderungen aus einem gegenseitigen Vertrage handelt, steht nach gemeinem Recht und BGB. weder der Übernahme der Verbindlichkeiten noch der Abtretung der pächterischen Rechte entgegen;[5] und zwar um so weniger, als hier zwecks Erreichung der Parteiabsichten stets beides zusammen erfolgt.[6]

Ein solches Geschäft bedarf stets der Zustimmung des Verpächters. Denn Verbindlichkeiten können weder nach gemeinem Recht noch nach BGB. wider den Willen des Gläubigers von einem anderen mit befreiender Wirkung für den Schuldner übernommen werden. Demgegenüber kann es nur noch wenig interessieren, ob auch der andere Bestandteil des Geschäftes, nämlich die Cession der pächterischen Rechte, die verpächterische Zustimmung bedingt. Im BGB. ist dies der Fall, da nicht einmal die Afterverpachtung gestattet ist.[7] Im gemeinen Recht scheint der Umstand, dass der Pächter zur Afterverpachtung befugt ist, für

---

5) RG. Bd. 6 No. 116; 13 No. 7. Windscheid § 335. 14, § 340. 4.

6) Stammler (S. 186) meint, dass die Rechte aus einem gegens. Vertrage nur zugleich mit den Verbindlichkeiten des Cedenten übertragen werden können. Dem widerspricht die auch von St. (S. 97) anerkannte selbständige Natur der in einem gegens. Vertrage sich gegenüberstehenden Obligationen. Selbstverständlich kann der debitor cessus gegenüber dem Cessionar sich auf die Nichterfüllung der Verbindlichkeiten berufen, auch wenn sie nicht vom Cessionar übernommen sind. Vgl. Oertmann § 399 2a, Dernburg, BGB. II, § 136 II, Crome, Bürgerl. R. II S. 324 Note 6, 7, Bolze VI No. 785.

7) Mittelstein § 67 No. 6; Brückner § 25.

die Cessibilität des Pachtrechtes zu sprechen. Dies ist indessen nur insoweit richtig, als durch den Wechsel des Pächters eine Veränderung des Inhaltes der Obligation nicht herbeigeführt wird. — Wie im gemeinen Recht verhält es sich auch in den Fällen, wo unter der Herrschaft des BGB. dem Pächter ausnahmsweise die Befugnis zur Afterverpachtung vertragsmässig eingeräumt worden ist. —

„Pachtabstand“[8] ist die besonders im Niedersächsischen gebräuchliche technische Bezeichnung für die aus Cession der pächterischen Rechte und Übernahme der pächterischen Verbindlichkeiten zusammengesetzten Verträge; der Pächter ist der Absteher, der Dritte, welcher in das Pachtverhältnis eintritt, der Abstandnehmer. „Abstand“ (Abstehen von einem Rechte) bedeutet das Aufgeben, Abtreten, Überlassen eines Rechtes. Der Ausdruck deckt somit die juristische Konstruktion des in Frage stehenden Geschäftes nur in unzureichender Weise und wird abwegig auch für Afterverpachtung gebraucht.[9] Indessen ist ihm doch der Vorzug zu geben vor der sonst vorkommenden Bezeichnung als „Pachtkontraktscession“; nicht nur, weil er kein Fremdwort ist, sondern weil der andere Ausdruck das juristische Wesen des Geschäftes noch schlechter wiedergibt und den Eindruck erwecken kann, als ob eine einseitige Übertragung eines zweiseitigen Rechtsverhältnisses gemeint

---

8) Adelung, Wörterbuch (1793) S. 116; Grimm, Wörterbuch I S. 126; Heyne, Deutsches W. B. (1890) I S. 42; Dähnert, Plattdeutsches W. B. (1781) „afstand“; Schiller-Lübben, Mittelniederdeutsches W. B. (1875) „afstân„; Kaltschmidt, Gesamtwörterbuch (1834) „Abstandsgeld“.

9) Beseler, Dtsch. Pr. R. (1885) II § 196.

sei. Es kommt hinzu, dass von Cession eines Pachtkontraktes nicht nur dann geredet wird, wenn ein Wechsel in der Person des Pächters den Vertragsinhalt bildet, sondern auch dann, wenn es sich um das Eintreten in die dem Verpächter zustehenden Ansprüche handelt.[10]

Schon hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die auf den Eintritt einer neuen Person in die pächterischen Rechte sich beziehenden Verträge auf ihre rechtliche Natur hin zu prüfen. Während es ohne Schwierigkeit möglich ist, eine als „Pachtabstand" bezeichnete Afterverpachtung, durch welche die rechtlichen Beziehungen des Verpächters zum Pächter gar nicht berührt werden, in ihrer rechtlichen Beschaffenheit zu erkennen, ist es nicht so leicht, zu ermitteln, ob nicht der Vertrag, den die Parteien zwar „Pachtabstand" oder „Pachtkontraktscession" nennen, juristisch als neuer Pachtvertrag des Verpächters mit dem Dritten aufzufassen ist. Diese Zweifel entstehen dadurch, dass ein neuer Pachtvertrag ebensogut zur Erreichung der Parteiabsichten führen kann, und auch die Form, in welcher sich der Vertragsinhalt gibt, die gleiche sein kann. Es braucht nicht hervorgehoben zu werden, dass die einem Geschäfte durch die Parteien beigelegte Bezeichnung für seine rechtliche Natur niemals massgebend ist, insbesondere hier nicht, wo der Ausdruck „Pachtabstand" in verschiedener Bedeutung gebraucht wird und wo die Parteien durch einen neuen Pachtvertrag dieselben Zwecke erreichen können, wie durch einen aus Schuldübernahme und Cession kombinierten Pachtabstand.

---

10) Heise und Cropp II S. 293 ff.

§ 3.

Drei Beispiele von Pachtabständen.

Es mögen zunächst die nachfolgenden aus der Praxis entnommenen Beispiele angeführt werden.

I.

Zwischen dem eingetragenen Verein S. zu R. einerseits und den Restaurateuren K. und L. in R. andererseits ist heute nachstehender Vertrag beredet und abgeschlossen worden:

§ 1.

Der Verein S. erklärt sich damit einverstanden, dass der Restaurateur L. aus dem Pachtverhältnis zwischen dem Verein und ihm ausscheidet und dass der Restaurateur K. für die noch laufende Pachtzeit bis 30 September 1901 an die Stelle des L. in das Pachtverhältnis eintritt.

§ 2.

K. übernimmt die Pachtung allen Inhaltes mit allen Rechten und Pflichten, die für L. aus dem Vertrage vom 5 April 1891 bestanden . . . .

§ 3.

L. übernimmt für alle Verpflichtungen des neuen Pächters aus dem Pachtvertrage die selbstschuldnerische Bürgschaft . .

§ 4.

Die von L. bestellte Konventionalpön bleibt dem Verein bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses am 30. September 1901 und bis zur endgültigen Erledigung aller etwaigen, dem Verein gegen den Pächter zustehenden Ansprüche verhaftet. Auch bleibt das gesamte Inventar des L. dem Verein für alle Ansprüche verpfändet.

R. 5. April 1898.

Unterschriften.

II.

Pachtabstand bezüglich einer Domäne des Grossh. Mecklb. Schwer. Haushaltes.[11]

A. Die Haushaltsbehörde an den zuständigen Beamten:

Sie empfangen hieneben die Allerh. vollzogene Translationsakte (vgl. unter B.) betr. die Pachtung X, um selbige

11) Vgl. Balck, Fin. Verh. §§ 133 ff. über Grossh. Hausgut und dessen Verwaltung.

dem Cessionar A. zu G. gegen Wahrnahme der an die entsprechend instruierte Zentral-Kasse des Grossh. Haushaltes abzuliefernden Konsensgebühren von 1485 M., sowie des diesseitigen Stempelverlages von 193,15 M.[11a] auszuhändigen und demnächst die Überweisung der Pachtung praestitis praestandis absque tamen revisione inventarii zu beschaffen, bei solcher Gelegenheit auch die gehörig zu revidierende Allerh. Pachtvorschussversicherung über die von dem Pächter P. gezahlten 13500 M. einzufordern und zur Umschreibung vorzulegen.

B. Sog. Translationsakte:

Wir . . . . . v. G. G. Grossh. v. Mecklb. etc. tun kund und geben hiemit zu wissen, dass, da der Pensionär P. das ihm bezüglich des Hofes X. zustehende Pachtrecht dem Ökonomen A. mittelst des in Urschrift angehefteten Kontraktes de dato W . . . . . 2. Juli 1890 cediert hat, wir solchen Handel auf geziemendes desfallsiges Ansuchen in Gnaden genehmigen wollen.

Wir tun solches hiemit also und dergestalt, dass der dem P. unterm 15. September 1884 auf 16 Jahre[12], mithin pro Joh. 1885—1901 erteilte Pachtkontrakt für die noch hinterstellige Kontraktszeit auf den Cessionar A. vom 1. Juli d. J. ab übergehen, dieser mithin während solcher Zeit als rechtmässiger Pachtinhaber nach Massgabe jenes Kontraktes angesehen und in solchem Besitze nach Möglichkeit geschützt werden, dagegen aber auch schuldig sein soll, alles dasjenige, was der Cedent sowohl durch den erwähnten Pachtkontrakt als durch spätere Vereinbarung übernommen, nicht nur für die Vergangenheit, sondern auch für die Zukunft pünktlich zu erfüllen.

Gegeben zu Schwerin 10. Juli 1890.

(L. S.)
Unterschrift.

C. Zwischem dem Pächter P. zu X. als Cedenten und Verkäufer einerseits und dem Ökonomen A., als Cessionar und Käufer andererseits ist der nachstehende Abstands- und Kauf-Kontrakt abgeschlossen und heute schriftlich vollzogen worden:

§ 1.

P. cediert unter Vorbehalt der nach § 30 seines Pachtkontraktes erforderlichen Allerhöchsten Genehmigung dasjenige

11a) Dieser setzt sich zusammen aus 50 M. auf Grund Tarif Nr. 21 (jetzt Nr. 12) und 143,15 M. (jetzt 171,75 M.) auf Grund Nr. 26 (2) und 59 (37) aus $^1/_4{}^0/_0$ (3 v. 1000) der in § 10 des Vertrages unter 1, 4, 5 aufgeführten Beträge. — Vgl. unten § 9, b über Stempelpflichtigkeit der Abstände.

12) Vgl. Anm. 1.

Pachtrecht, welches ihm nach Massgabe des Pachtkontraktes vom 15. September 1884 an dem Hofe X bis Joh. 1901 zusteht, dergestalt an den Ökonomen A., dass dieser in das Pachtverhältnis an Stelle des Ersteren eintritt, folglich für die noch übrige Dauer der Pachtzeit alle pächterischen Rechte zu geniessen und auszuüben, aber auch alle pächterischen Verbindlichkeiten zu übernehmen und zu erfüllen hat.

§ 2.

Ausser dem obgedachten Pachtrecht werden dem A. mitcediert bezw. mitverkauft:

1. der Anspruch auf Rückzahlung des bestellten Pachtvorschusses von 13500 Mk.

2. der Anspruch auf die von dem Nachfolger in der Pachtung nach Beendigung des Pachtverhältnisses kontraktlich für die im Abzugsjahre beschafften Saaten nebst Bestellungskosten zu leistende Vergütung.

3. Mitverkauft wird das tote und lebende Wirtschaftsinventar,

4. das Korn,

5. Mitüberwiesen wird auch das Recht auf einzelne kleine Baulichkeiten, welche der Cedent hergerichtet hat, namentlich der Anspruch auf die Veranda an dem Hause und das Umgangsgebäude zu der Häckerlingmaschine.

§ 3.

Die Anweisung der Pachtung und die Übergabe der mitverkauften Gegenstände geschieht, sobald die Allerh. Genehmigung zum Abstand erteilt worden ist (§§ 4, 5).

§ 6.

Bei der Ablieferung der Pachtung und der mitverkauften Gegenstände darf der Cessionar und Käufer überall keine Monituren in Bezug auf Vollständigkeit und Beschaffenheit erheben. . .

§ 7. . .

§ 8.

Der Cessionar tritt in alle wegen der Pachtung bestehenden Kontrakte, insbesondere in die mit dem Gemeindearzt, Sattler, Schmied sowie die mit dem Wirtschafter, Wirtschafterin, Wirtschaftslehrling geschlossenen Kontrakte ein.

Die zum Hofe gehörenden Katenleute, Deputatisten und sonstigen mit dem landwirthschaftlichen Betriebe in Bezug stehenden Dienstboten werden dem Cessionar in der Art überwiesen, dass sie bis zur landesüblichen Umzugszeit nach voraufgegangener landesüblicher Kündigung in ihren mit dem Cedenten bestehenden Dienst- und Lohnverhältnissen bleiben, Cessionar die Hälfte des Dienstlohnes und der Geld- und Korndeputate des pro 24. Oktober 1889/90 laufenden Wirtschafts-

jahres nach zuzulegender Liquidation trägt, dagegen aber auch von denjenigen Leuten, welche bestimmte Arbeitstage leisten oder Miete bezahlen, die Hälfte zu erwarten hat.

§ 9.

Rücksichtlich aller auf der Pachtung liegenden etwaigen sonstigen Abgaben, namentlich der Abgaben an Kirche, Pfarrer und Schule gilt der Grundsatz, dass alle nach dem 1. Juli d. J. fällig werdenden von dem Cessionar zu tragen sind.

§ 10.

Das Abstands- resp. Kaufgeld beträgt:

1.	für den Abstand der Pachtung	4000	Mk.
2.	„ den mitüberwiesenen Pachtvorschuss .	13500	„
3.	„ Saaten und Ackerbestellung	8700	„
4.	„ das lebende und tote Inventar	52154	„
5.	„ das verkaufte Korn	1100	„
6.	„ das cedierte Legegeld bei der N . . . er Hagelversicherungsgesellschaft	321	„
	zusammen:	79775	„

§ 11.

Sämtliche Kosten, welche durch das Rechtsgeschäft verursacht werden, insbesondere die nach § 30 des Pachtkontraktes für den Fall eines Abstandes festgesetzten Gebühren mit 1% der bedungenen Abstands-Summe und des Pachtbetrages aller dann noch hinterstelligen Pachtjahre sind von dem Cessionar zu tragen.

§ 12.

Sollte die Allerh. Genehmigung zum Abstand der Pachtung nicht erteilt werden, so sind beide Kontrahenten ihrer eingegangenen Verpflichtungen völlig entbunden und erlischt dieser Kontrakt von selbst.

§ 13.

Schriftlich entsagen beide Teile allen Einreden und Rechtsbehelfen, welche ihnen gegen diesen Kontrakt etwa zustehen möchten, insbesondere der Einrede des Irrtums, der Verletzung über die Hälfte u. s. w.

W . . . . . 2. Juli 1890.

Unterschriften.

D. Pachtvorschussversicherung für den Pensionär P. zu X.:

„Wir . . . . . v. G. G. Grossherzog v. Mecklb. etc. tun kund und geben hiemit zu wissen, dass der Pensionär P. als Pächter des Hofes X zur kontraktlichen Sicherheitsleistung die einjährige Pension mit 13500 Mk. zu Joh d. J. bar zum Ergänzungsfonds unserer Haushalts-Domänen eingezahlt hat und

dass diese Summe nach beendigtem Kontrakte, wenn Pächter dann seinen Verpflichtungen gehörig genügt haben wird, ihm oder seinen Erben bar, jedoch ohne Zinsen zurückgezahlt werden soll.

Ohne unsere Genehmigung darf diese Akte nicht cediert werden.

Gegeben zu Schwerin 7. Juli 1885.

(L. S.)

Unterschrift.

Nachdem ich dem Ökonomen A. unter Allerh. Genehmigung mein Pachtrecht an dem Hofe X cediert habe, übertrage ich demselben alle mir zuständigen Ansprüche aus der Allerh. Pachtvorschussversicherung über 13500 M., welche mir unter 7. Juli 1885 erteilt worden ist.

X. den 21. Juli 1890.

Unterschrift: P.

E. Protokoll über die Einweisung des Ökonomen A. in die Pachtung X.:

. . . . .Nachdem die beiden Interessenten übereinstimmend die Erklärung abgegeben, dass sie sich aus dem Abstandskontrakte vollständig auseinandergesetzt hätten, bat der Pensionär P., ihn aus dem Pachtnexus zu entlassen und die Pachtung dem Ökonomen A. zu überweisen, und der Ökonom A. bat um Überweisung der Pachtung. — Kraft erteilten Auftrages der hohen Verpächterin wurde P. aus dem Pachtnexus entlassen und dem A., nachdem derselbe erklärt hatte, dass er rücksichtlich aller pächterischen Verpflichtungen in die Verbindlichkeiten seines Vorgängers, auch soweit sie aus der Vergangenheit originieren dürften, vollständig einzutreten habe und dazu bereit sei, die Pachtung in Grundlage des Pachtkontraktes vom 15. September 1884 überwiesen. . . . Schliesslich sind auch die Tagelöhner und Dienstboten vorgerufen und mit dem Wechsel in der Person ihres Lohn und Brotherrn bekannt gemacht und zu Treue und Gehorsam vermahnt

X. den 21. Juli 1890.

Unterschrift.

III.

Zwischen der Königl. Regierung, Abt. für direkte Steuern, Domänen und Forsten zu Stralsund einerseits, und dem Vater des Pächters N. zu D. andererseits wird auf Grund des in beglaubigter Abschrift bei-

liegenden Ministerialerlasses vom 29. Dezember 1902, II. 12326 folgender Vertrag geschlossen:

§ 1.

Die Königl. Regierung zu Stralsund genehmigt die vereinbarte Abtretung des Pachtrechtes der Domäne D. von dem zeitigen Pächter N. an seinen Vater aus den Pachtverträgen vom 18. September 1891 und 28. Mai 1897 unter folgenden Bedingungen und Ergänzungen.

§ 2.

Das nach § 1 des Vertrages vom 18. September 1891 bis Joh. 19 . . laufende Pachtrecht wird auf fünf Jahre, also bis Joh. 19 . . verlängert.

Für diese Zeit bleiben auch die dem genannten Pachtvertrage zu Grunde liegenden allgem. Bedingungen zur Verpachtung der Kgl. Preuss. Domänen-Vorwerke vom 16. März 1900 in Gültigkeit.

§ 3.

Im übrigen bleiben die Bestimmungen beider Verträge vom . . . und vom . . . auch für die bis Joh. 19 . . verlängerte Pachtdauer in Gültigkeit.

Herr . . . . . verpflichtet sich dem Fiskus gegenüber ausdrücklich, alle dem bisherigen Pächter aus dem Pachtverhältnisse obliegenden Verpflichtungen für die Vergangenheit sowohl als für die Zukunft zu übernehmen und genau zu erfüllen.

Die Pachtkaution von . . . . ist auf ihn übergegangen und bleibt bestehen.

Für die Stempelberechnung soll der Pachtübergang als mit dem . . . . erfolgt angesehen werden.

Der Beitritt der Ehefrau[13] gemäss § 24 des Hauptpachtvertrages erfolgt durch besondere Verhandlung.

Stralsund, Januar 1903.

(L. S.)
Königliche Regierung.
Unterschriften.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass sich Pachtkontrakte, wie sie den vorstehenden Abständen zu Grunde liegen, in reicher Anzahl in dem allerdings schon 1871 erschienenen Buche von Drechsler „Der landwirtschaftliche Pachtvertrag“ abgedruckt finden.

13) Vgl. § 31, A. 4 des preuss. Kontr.-Form. bei Schumacher S. 191.

Die für die Verpachtung der kgl. preuss. Domänen massgebenden allgemeinen Bedingungen aus dem Jahre 1900 sind nebst den allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung Fürstlich Thurn und Taxis'scher Güter in Bayern bei Schuhmacher S. 167 ff. wiedergegeben. Ein jüngeres Formular als bei Drechsler, welches noch jetzt bei der Grossh. Mecklb. Schw. Dom.-Verwaltung mit einigen Änderungen in Gebrauch ist, findet sich bei Balck „Verwaltungs-Normen" Nr. 1239 a (S. 738 ff.), vgl. dort auch Nr. 412, 523. — Pachtvertragentwürfe finden sich bei Drechsler (II, S. 6 ff), Bertrand (S. 123 ff), Blomeyer (S. 309 ff) und Schumacher (S. 127 ff).

§ 4.

„Pachtabstand" oder neuer Pachtvertrag?

Zum Zwecke der Erörterung der am Ende des § 2 angeregten Frage, wann der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag ein sog. Pachtabstand ist, und wann ein neuer Pachtvertrag des Verpächters mit dem Abstandnehmer vorliegt, ist zunächst festzustellen, ob zwischen den beiden Verträgen ein äusserer durch das Gesetz bedingter Unterschied in der Form des Abschlusses besteht.

Gemäss dem im gemeinen Recht geltenden Grundsatze der Formlosigkeit der Geschäfte besteht weder für einen Pachtvertrag noch für einen aus Schuldübernahme und Cession zusammengesetzten Vertrag irgendwelche Formvorschrift; deshalb ist hier auch ein gesetzliches äusseres Merkmal für die Unterscheidung beider Verträge nicht vorhanden. — Anders

nach dem BGB. In diesem wird, wenn auch nicht für alle Pachtverträge, so doch für solche über Grundstücke von mehr als einjähriger Dauer schriftlicher Abschluss erfordert; allerdings mit der Beschränkung, dass bei Formmangel nicht, wie sonst, Nichtigkeit des Geschäftes eintritt, sondern der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt.[14] — Abtretung und Schuldübernahme unterliegen an und für sich keinen Formvorschriften. Bedarf etwa der aus diesen beiden Verträgen bestehende Pachtabstand, welcher doch im wesentlichen dieselben wirtschaftlichen Zwecke wie ein Pachtvertrag verfolgt, der für den letzteren vorgeschriebenen Schriftform? Dies ist zu verneinen. Eine Formvorschrift, wie sie für Pachtverträge nach § 566 BGB. besteht, ist eine Ausnahmevorschrift und als solche der analogen Ausdehnung nicht fähig. Staub hebt diese Unzulässigkeit der Analogie hervor gelegentlich einer Besprechung[15] der Reichsgerichtsentscheidung, nach welcher die sog. kumulative Schuldübernahme der Schriftform bedarf, „weil sie die grösste Ähnlichkeit mit der selbstschuldnerischen Bürgschaft habe, so dass die legislativen Erwägungen, welche zur Vorschrift der Schriftform für die Bürgschaft geführt haben, auch für die sog. kumulative Schuldübernahme zutreffen". Es soll nicht untersucht werden, ob eine gleiche Ähnlichkeit des Pachtabstandes mit einem Pachtvertrage vorliegt. Jedenfalls trifft diejenige Erwägung, die im Grunde für das Urteil des

14) Vgl. §§ 566, 581 [2], 125, 126 BGB. — Vgl. PrALR. I. 21 § 267 ff. — §§ 401, 403 ff. (Pachtkontrakte über Landgüter müssen schriftlich und, wenn der Pachtzins über 600 Mk. beträgt, gerichtlich oder notariell geschlossen werden; formloser Vertrag gilt, falls das Landgut übergeben ist, für ein Jahr; vor der Übergabe ist er unverbindlich. — vgl. Blomeyer S. 42 ff.).

15) D. Juristenztg. 1903 S. 19. — RG. Bd. 51, 122. — vgl. auch RG. Bd. 53 S. 270.

Reichsgerichtes den Ausschlag gegeben hat — nämlich, dass die dem Urteil entgegengesetzte Auffassung zur Umgehung einer gesetzlich vorgeschriebenen Form führen werde, beim Pachtabstande nicht zu; denn bei diesem wird vorausgesetzt, dass ein in der gehörigen Form abgeschlossener Pachtvertrag bereits vorliegt.

Obgleich im BGB. ein Unterschied zwischen Pachtabstand und neuem Pachtvertrage hinsichtlich des Formerfordernisses vorhanden ist, ist dieser doch zu wenig tiefgreifend, um danach alle diejenigen auf Eintritt eines neuen Pächters gerichteten Verträge, welche der Schriftform nicht genügen, sofort aus der Kategorie der Pachtverträge zu streichen und sie nur vom Gesichtspunkte des Pachtabstandes aus zu betrachten. Es bleibt vielmehr, da der Pachtvertrag trotz des Fehlens der Form verbindlich ist und nur in seiner rechtlichen Wirkung hinter dem beabsichtigten Umfange zurückbleibt, zu erwägen, ob etwa ein solcher wegen Formmangels beschränkt gültiger Pachtvertrag vorliegt.

Somit ist trotz des durch die §§ 566, 581 Abs. 2 BGB. für mehrjährige Pachtverträge aufgestellten Formerfordernisses das Resultat dasselbe wie im gemeinen Recht: es können sowohl Verträge, welche der Schriftform genügen als auch solche, die ihr nicht genügen, rechtlich als gültige Pachtverträge oder auch als Abstandsverträge zu qualifizieren sein.

Entscheidend für die rechtliche Beurteilung des Geschäftes ist einzig und allein der in dem Vertrage zum Ausdruck gekommene Wille der Parteien. Dieser muss erforscht werden. Denn in der Hand der Parteien liegt es, nach ihrem Belieben die Erreichung ihrer Zwecke auf dem einen oder anderen der ihnen

offen stehenden Wege zu suchen. Schon hieraus ergibt sich, dass es eine bestimmte Formel, welche die rechtliche Konstruktion eines jeden Geschäftes offenbart, nicht geben kann, sondern dass nach den allgemeinen für die Auslegung von Verträgen anzuwendenden Grundsätzen zu verfahren ist. Form und Bezeichnung des Geschäftes können Anhaltspunkte hierbei sein.

Die Hauptgrundlage für die Forschung nach dem rechtlichen Charakter des sogenannten Pachtabstandes bildet selbstverständlich die Vertragsurkunde. Eine solche werden die Parteien wegen der meistens nicht unerheblichen Bedeutung des Geschäftes sogar dann aufnehmen, wenn sie, wie im gemeinen Recht überhaupt nicht erforderlich ist. Hierdurch wird die Auslegung sehr erleichtert. Insbesondere bietet schon die äussere Abfassung der Urkunde — nicht nur, soweit sie der Schriftform des BGB. genügt oder nicht, sondern auch — soweit sie Aufschluss über die Art und Weise des Zustandekommens des Vertrages gibt, zwar nicht immer entscheidende, aber doch ziemlich zuverlässige Anhaltspunkte. Geht nämlich aus dem Inhalte der Urkunde hervor, dass zunächst nur zwischem dem bisherigen Pächter und dem sog. Abstandnehmer verhandelt, der Verpächter aber erst nach Abschluss dieser Verhandlungen zwecks Erteilung seiner Genehmigung hinzugezogen worden ist, so entspricht dies völlig dem bei einer Schuldübernahme üblichen Verfahren.[16] Dies rechtfertigt die Annahme, dass es sich nicht um einen neuen Pachtvertrag, sondern um die Fortsetzung des

16) Eine Schuldübernahme, welche durch Vereinbarung des Gläubigers mit dem Übernehmer (§ 414 BGB.) erfolgt, kommt hier nicht in Betracht. — Vgl. zum Text Beispiel II in § 3 (S. 14 ff.), sowie unten § 9.

alten mit einem Wechsel in der Person des Pächters, also um einen wirklichen Pachtabstand handelt.

Die Auffassung des sog. Pachtabstandes als eines neuen Pachtvertrages erhält dagegen dann eine gewisse Unterstützung, wenn der fragliche Vertrag vom bisherigen Pächter und dessen Nachfolger zugleich mit dem Verpächter abgeschlossen worden ist. Denn nur in diesem Falle, wo der Verpächter nicht erst zu den beendeten Abmachungen der beiden anderen Kontrahenten hinzugezogen wird, ist ein ursprünglicher, selbständiger, unmittelbarer Erklärungsaustausch des Verpächters mit dem pächterischen Nachfolger möglich, wie er im allgemeinen für den Abschluss eines neuen Vertrages erforderlich ist. Indessen ist diesem Umstande nicht so viel Auslegungswert beizumessen wie dem vorher erwähnten, der Schuldübernahme entsprechenden Vorgange. Denn es kann sich auch hier sehr wohl um einen wirklichen Pachtabstand handeln, wenn der abstehende Pächter und sein Nachfolger — vielleicht in Ungewissheit über die Erteilung der verpächterischen Genehmigung — den Abschluss des Vertrages solange verschoben haben, bis sie die zustimmende Erklärung des Verpächters sogleich dem Vertrage haben einverleiben können. Im letzteren Falle liegt ein mit der Schuldübernahme völlig übereinstimmender Vorgang vor, welcher jedoch dadurch, dass er sich in der Urkunde zu einem Akte zusammenschiebt, etwas von seiner Erkennbarkeit eingebüsst hat.[17]

Regelmässig gehört es zum Wesen des Pachtabstandes, dass der Abstandnehmer in das Pachtverhältnis ohne Veränderung, mit den Rechten und Pflichten seines Vorgängers eintritt. Indessen ist es

17) Vgl. Beispiel I. in § 3 (S. 14 f.) und § 9.

mit der rechtlichen Natur des Pachtabstandes nicht unvereinbar, wenn Modifikationen des zu Grunde liegenden Pachtkontraktes getroffen werden z. B. der Pachtzins erhöht oder vermindert wird. Es sind dies zusätzliche Nebenabmachungen des Gläubigers mit seinem neuen Schuldner, wie sie bei jeder Schuldübernahme und Cession getroffen werden können.

Häufig findet eine Abmachung des Inhaltes statt, dass dem Abstandnehmer eine Verlängerung der Pachtzeit über die dem bisherigen Pächter zustehende hinaus gewährt wird.[18] Eine solche Vereinbarung lässt im Zusammentreffen mit dem Pachtabstand eine verschiedene juristische Auffassung zu. — Es kann nämlich 1) das ganze Abkommen als neuer Pachtvertrag des Verpächters mit dem pächterischen Nachfolger angesehen werden. Es ist aber 2) auch die Auffassung möglich, dass nur bezüglich der gewährten Verlängerung ein neuer Pachtvertrag, im übrigen aber bezüglich der vorhergehenden Zeit ein Pachtabstand vorliegt. Endlich lässt sich 3) der Vertrag auch so konstruieren, dass er ganz als Pachtabstand ausgelegt wird, indem angenommen wird, dass die Pachtverlängerung vom Verpächter zunächst dem bisherigen Pächter gewährt und von diesem zugleich mit der voraufgehenden Pachtzeit an den Abstandnehmer abgestanden wird. Diese letztere Konstruktion ist jedoch künstlich und steht mit den gewöhnlichen tatsächlichen Vorgängen beim Vertragsabschluss in Widerspruch. Eine derartige Auffassung erscheint deshalb mit den Vorstellungen der Kontrahenten unvereinbar. Nach BGB. kommt noch hinzu, dass infolge des Erfordernisses der Schriftlichkeit für eine mehr als einjährige Verlängerung des Pachtvertrages bei einer solchen

18) Vgl. Beispiel III in § 3 (S. 19 f.) und § 9.

Konstruktion ein schriftlicher Vertrag des Verpächters mit dem bisherigen Pächter gefordert werden müsste. Diese Form wird aber in Wirklichkeit niemals beachtet, weil die Auffassung, dass der Abstandnehmer die Verlängerung der Pachtzeit aus der Hand des Pächters durch Abstand erhält, den Parteien völlig fern liegt. — Auch die oben an zweiter Stelle als möglich angeführte Konstruktion weicht von den mutmaslichen und normalen Absichten der Vertragschliessenden ab. Denn es ist nicht wahrscheinlich, dass die letzteren durch ein und dasselbe Geschäft bezüglich e i n e s Gegenstandes zwei verschiedene Rechtsverhältnisse begründen wollen, sondern es ist anzunehmen, dass sie die zwischen dem Verpächter und dem pächterischen Nachfolger entstehenden rechtlichen Beziehungen vom Anfang bis zum Ende einheitlich regeln wollen. Aus diesen Gründen muss die Entscheidung zu Gunsten der an erster Stelle gegebenen Auffassung dahin getroffen werden, dass bei einer im Anschluss an einen sogenannten Pachtabstand erfolgenden Verlängerung der Pachtzeit die ganze Abmachung als e i n n e u e r P a c h t v e r t r a g anzusehen ist.

Ebenso liegt die Sache, wenn dem pächterischen Nachfolger ausser dem vom bisherigen Pächter bewirtschafteten Grundstück in demselben Vertrage gegen besonderes Entgelt seitens des Verpächters noch andere Stücke überlassen werden, um die Wirtschaft lukrativer zu gestalten. Wird aber ein Entgelt dafür nicht vereinbart, so liegt, gleich wie bei einer ohne besondere Gegenleistung vereinbarten Erhöhung des Pachtzinses, nur eine Modifikation des zu Grunde liegenden Pachtvertrages vor, die den Pachtabstand rechtlich als solchen bestehen lässt. —

Wie schon oben gesagt ist, steht es im freien Belieben der Parteien, welches der beiden zur Verwirklichung ihrer Absichten vorhandenen Mittel — neuer Pachtvertrag oder Pachtabstand — sie wählen wollen. Durch ihren Willensentschluss haben sie das rechtliche Mittel zur Erreichung ihres Zweckes zu schaffen. Dieser Zweck wird somit auch einen Anhaltspunkt für die Auffindung der Willensrichtung der Parteien abgeben. Es darf sich jedoch der Ausleger hierdurch nicht verleiten lassen, diesem Zwecke zu viel Gewicht beizulegen und den Parteien, falls sie sich in der Wahl ihres Mittels vergriffen haben, seine bessere Einsicht zu unterstellen.[19]

Um den Kontrahenten bei der Wahl ihres Mittels an die Hand zu gehen, sollen im Folgenden die bei einem Pachtabstand unter den Beteiligten sich ergebenden rechtlichen Beziehungen erörtert werden.

§ 5.

Absteher und Abstandnehmer.

Entsprechend der Zusammensetzung des Pachtabstandes aus Cession und Schuldübernahme tritt der abstehende Pächter zum Abstandnehmer in das Verhältnis des Cedenten zum Cessionar — und der Abstandnehmer zum Pächter in das Verhältnis des Schuldübernehmers.

Sowohl die Cession als auch die Schuldübernahme sind an sich abstrakte Rechtsgeschäfte. Es ist deshalb, wenn man ihre materielle Wirkung unter den Parteien beurteilen will, auf das ihnen zu Grunde liegende Kausalgeschäft zurückzugehen. In dieser Beziehung

19) Vgl. Regelsberger S. 467.

sagt Hartmann (S. 30): „Bei einem Eintritt in ein gegenseitiges Rechtsverhältnis überträgt aber die alte Vertragspartei der neuen ihre Forderung nur deshalb, weil dieselbe dafür die Verbindlichkeiten übernehmen will. Die causa ist also die Schuldübernahme". Indem er weiter sagt, dass die Schuldübernahme ein oneroses Rechtsgeschäft sei, will er hieraus die Grundsätze für die rechtliche Beurteilung des Verhältnisses des Cedenten zum Cessionar ableiten. — Demgegenüber ist hervorzuheben, dass die Schuldübernahme an sich kein oneroses Rechtsgeschäft ist. Onerose Rechtsgeschäfte liegen nach dem Sprachgebrauch nur dann vor, wenn die Kontrahenten Leistung gegen Gegenleistung ausbedingen.[20] Die Schuldübernahme aber setzt nicht voraus, dass von Seiten des befreiten Schuldners eine Gegenleistung gemacht werden soll, es kann z. B. eine Schuld übernommen werden, um dem zu befreienden Schuldner ein Geschenk zu machen. — Allerdings bedingen sich beim Pachtabstand Schuldübernahme und Cession gegenseitig: die Forderung wird nur cediert, weil die Schuld übernommen wird und umgekehrt. Unmöglich aber ist es, die Grundsätze für die Gewährleistungspflicht des Cedenten gegenüber dem Cessionar aus dem der Cession gegenüberstehenden Geschäfte der Schuldübernahme abzuleiten, wie Hartmann es tut, indem er letztere fälschlich als oneroses Geschäft bezeichnet. Dagegen führt der in den H.'schen Worten, „dass die alte Vertragspartei der neuen ihre Forderung nur deshalb überträgt, weil dieselbe dafür die Verbindlichkeit übernehmen will" enthaltene Gedanke, dass es sich um einen gegenseitigen Vertrag handelt, auf den richtigen Weg, dass nämlich beide Geschäfte -- Cession

20) Vgl. Dernburg, Pand. I § 92[3].

und Schuldübernahme — auf demselben Kausalgeschäft basieren. Der rechtliche Charakter desselben kann verschieden sein.

Wenn vereinbart wird, dass der Abstandnehmer dem Pächter ein Entgelt, ein sog. Abstandsgeld für die Cession des Pachtrechtes zahlen soll, ist das Kausalgeschäft ein Kaufvertrag. — Die Höhe des Entgeltes wird vorzüglich beeinflusst durch die Höhe der vom Abstandnehmer zu übernehmenden pächterischen Verbindlichkeiten; je niedriger die letzteren sind, um so wertvoller ist das Pachtrecht, und um so höher der dafür zu zahlende Preis. Die Übernahme der Verbindlichkeiten bildet — wie beim Grundstückskauf die Übernahme der Intabulate durch den Erwerber — den Hauptteil der durch den Abstandnehmer zu machenden Gegenleistung. Wenn ein Abstandsgeld gezahlt wird, so setzt dies einen günstigen Vertragsabschluss des bisherigen Pächters mit dem Verpächter voraus, da der Abstandnehmer die Pachtung sonst nicht zu dem gleichen Pachtzins übernehmen und noch ein Abstandsgeld dazu zahlen würde. Ist der Pächter beim Abschluss nicht so glücklich gewesen, so wird er unter Umständen froh sein müssen, jemand zu finden, der bereit ist, die Pachtung unter gleichen Bedingungen fortzusetzen, und auf ein besonderes Abstandsgeld keinen Anspruch machen.[21] In diesem Falle liegt ein gegenseitiger Vertrag vor, der mit einem Tausch Ähnlichkeit hat, insofern nämlich der abstehende Pächter sein Pachtrecht cediert und vom Abstandnehmer als Gegenleistung die Befreiung von seinen Verbindlichkeiten erhält. — Auch in anderen Fällen

21) Es kommt auch vor, dass von Seiten des Abstehers an den Abstandnehmer ein Entgelt gezahlt wird. — Auf die rechtliche Beurteilung ist dies ohne Einfluss.

pflegt ein Abstandsgeld nicht ausbedungen zu werden. Wenn nämlich das auf dem Landgute befindliche Inventar dem Pächter gehört, findet gewöhnlich im Anschluss an einen Pachtabstand auch ein Verkauf des Inventars statt; hierbei wird vielfach von der besonderen Festsetzung eines Abstandsgeldes abgesehen, doch wird dies in einer entsprechenden Bemessung des für das Inventar zu zahlenden Preises berücksichtigt. Die Abtretung des Pachtrechtes ist dann als eine Nebenleistung des Verkäufers anzusehen, die denselben rechtlichen Grundsätzen, wie die von ihm zu erbringende Hauptleistung unterliegt.

Für die Gewährleistungspflicht des abstehenden Pächters bezüglich des von ihm abgetretenen Pachtrechtes kommen — und zwar auf Grund des § 445 BGB. auch dann, wenn ein besonderes Entgelt nicht gezahlt wird — die für den Verkauf eines Rechtes geltenden Vorschriften zur Anwendung. Auf die letzteren ist im Rahmen dieser Erörterungen nicht näher einzugehen. Es sei kurz bemerkt, dass der Pächter dem Abstandnehmer dafür einzustehen hat, dass das cedierte Pachtrecht in dem vertragsmässig angenommenen Umfange besteht, insbesondere also auch dafür, dass das Pachtverhältnis nicht bereits gekündigt ist und infolgedessen vor Ablauf der verabredeten Zeit erlischt. — Der Pächter hat ferner für Zusicherungen, die er hinsichtlich der Ertragsfähigkeit der abgestandenen Pachtung gemacht hat, aufzukommen.

Er haftet indessen nicht bloss für die Beschaffenheit des abgetretenen Pachtrechtes, sondern auch dafür, dass der Abstandnehmer durch die Übernahme der pächterischen Verbindlichkeiten nicht mehr Lasten als die vertragsmässig vorausgesetzten auf sich ladet. Wegen anderer Lasten kann der Abstandnehmer sich

an dem Pächter schadlos halten. Zu erwägen bleibt, ob im einzelnen Falle etwa ein Verzicht auf diesen Regressanspruch vorliegt. Ein solcher kann vorhanden sein, wenn der Abstandnehmer nach erlangter Kenntnis der anderweitigen Lasten, z. B. zum Traditionsprotokoll erklärt, dass er sich mit dem Pächter aus dem Abstandskontrakte vollständig auseinander gesetzt habe.[22] — Eine Verpflichtung des Abstandnehmers sich zu erkundigen, ob weitere Lasten vorhanden sind, besteht nicht, und es kann ihm eine grobfahrlässige Unkenntnis nicht zum Vorwurf gemacht werden. Es ist Pflicht des abstehenden Pächters, den Abstandnehmer über alle Verhältnisse, in welche er eintritt, zu orientieren und ihm auf Verlangen die erforderlichen Urkunden zu übermitteln, soweit sie in seinem, des Pächters, Besitz sind. Selbstverständlich ist hierbei auf das Prinzip von Treu und Glauben, und auf die Verkehrssitte Rücksicht zu nehmen.

Mit der Gewährleistungspflicht des Pächters bezüglich des Pachtrechtes geht eventuell die hinsichtlich des verkauften Inventars parallel. Es ist hierzu nichts besonderes zu bemerken und bedarf nicht erst der Hervorhebung, dass die Wirksamkeit des über das Inventar abgeschlossenen Kaufvertrages durch das Zustandekommen des Pachtabstandes bedingt ist. —

Die Verpflichtung des Abstandnehmers beschränkt sich — ausser auf die Zahlung des Abstandsgeldes und Kaufpreises für das Inventar — darauf, alles zu tun, damit eine Befreiung des Pächters von seinen Verbindlichkeiten erfolgt. Ob er nach Herbeiführung dieses Erfolges, welcher mit der Erteilung der verpächterischen Genehmigung eintritt, die gegenüber dem Verpächter übernommenen Verbindlichkeiten erfüllt,

22) Vgl. Beispiel II unter E in § 3 (S. 18).

ist für den bisherigen Pächter gleichgültig. Regelmässig fehlt dem letzteren auch das Interesse hieran, da er mit der Genehmigung des Pachtabstandes seine Beziehungen zum Verpächter gelöst hat.

Solange nicht der Verpächter durch seine Genehmigung der zwischen Pächter und Abstandnehmer getroffenen Vereinbarung zur Wirksamkeit verholfen hat, schwebt die ganze Abmachung in der Luft; womit aber nicht gesagt sein soll, dass etwa jeder einseitig sich von dem Abkommen zurückziehen könne. Die sonst bei einer Schuldübernahme platzgreifende Vermutung,[23] dass bis zur Erteilung bezw. nach Verweigerung der gläubigerischen Genehmigung der Übernehmer dem Schuldner gegenüber verpflichtet sei, den Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen, findet hier nicht Anwendung. Denn es kann normalerweise nicht angenommen werden, dass die Vertragschliessenden ihrer Abmachung in dieser Hinsicht irgend welche Wirkungen beilegen wollen. Mit der Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung steht bezw. fällt der Vertrag in allen seinen Teilen. Schadensersatzansprüche aus dem Nichtzustandekommen des Abstandes kann der eine Teil gegen den anderen nur dann erheben, wenn ihm gegenüber ausdrücklich oder stillschweigend Garantie für das Zustandekommen übernommen worden ist; eventuell auch auf Grund des § 826 BGB.

In dem Pachtabstand ist, sofern sich dieser auf einen landwirtschaftlichen Betrieb bezieht, gewöhnlich noch ein anderer Abstand enthalten, bei welchem aber der Verpächter nicht beteiligt ist. Es handelt sich um den Eintritt des Abstandnehmers in die von seinem Vorgänger mit dem Dienst- und Arbeitspersonal geschlossenen Verträge. Auch dieser Abstand bedarf

23) § 415 Abs. 3 BGB.

nicht nur hinsichtlich der Schuldübernahme, sondern auch bezüglich der Abtretung der Ansprüche des Dienstberechtigten der Genehmigung des Dienstverpflichteten.[24] Regelmässig wird diese in der stillschweigenden Fortsetzung des Dienstverhältnisses liegen. — Wegen des erheblichen Interesses des Pachtnachfolgers, das erforderliche Wirtschaftspersonal vorzufinden, wird dem Pächter vom Verpächter meistens zur Pflicht gemacht, mit dem Personal so zu kontrahieren, dass es verpflichtet ist, auch unter dem Nachfolger bis zum nächsten Abzugstermin auszuhalten. Andererseits wird auch dem Nachfolger aufgelegt, in die bestehenden Kontrakte einzutreten.[25]

In Mecklenburg-Schwerin und -Strelitz ist seitens der Landesgesetzgebung durch die Bestimmung Fürsorge getroffen worden, dass das mit der Landwirtschaft in unmittelbarer Beziehung stehende Gesinde das Recht und die Pflicht hat, wenn während der Dienstzeit ein Wechsel in der Person des Dienstherrn eintritt, bis zu der auf diesen Wechsel folgenden Herbstumzugszeit im Dienst zu bleiben, es sei denn, dass eine frühere Beendigung des Dienstes mit dem bisherigen Dienstherrn vereinbart war; zum Gesinde gehören übrigens nicht Jäger, Wirtschafter, Gutstagelöhner, Deputatisten. — Die preussische Gesindeordnung und das Ausf.-Ges. z. BGB. enthalten keine einschlägigen Bestimmungen.

---

24) § 613 BGB. — Dernburg, Bürgerl. R. II § 137 IV.

25) Vgl. Beispiel II § 3 (S. 16.) — Drechsler S. 262; Blomeyer S. 265; Schumacher (S. 169) preuss. Kontr.-Formular § 5. — vgl. ferner zum Folgenden die Mecklb. Gesinde-Ordn. vom 9. 4. 99 § 56 (Rg. Bl. 1899 S. 340); Langfeld S. 682, 51; Amsberg S. 886; vgl. auch § 41 Ausf.-Vo. z. BGB.; (Langfeld S. 51).

§ 6.

Abstandnehmer und Verpächter.

Das Verhältnis zwischen dem Verpächter und dem Abstandnehmer regelt sich nach den für das Pachtverhältnis geltenden Vorschriften. Denn obgleich der Pachtabstand kein Pachtvertrag ist, so geht doch daraus, dass es sich bei demselben um die Cession der Rechte und Übernahme der Verbindlichkeiten aus einem Pachtvertrage handelt, hervor, dass das durch den Pachtabstand geschaffene Verhältnis möglichst entsprechend demjenigen eines Verpächters zum Pächter gestaltet und behandelt werden muss. Natürlich kann dies nur insoweit geschehen, als nicht die Konsequenzen der juristischen Konstruktion des Pachtabstandes entgegenstehen. —

Auf die vor dem Inkrafttreten des BGB. abgeschlossenen Abstände sind auch fernerhin die Vorschriften des alten Rechtes in Anwendung zu bringen. Jedoch mit derselben für Pachtverhältnisse geltenden Einschränkung,[26] dass, wenn die Kündigung für den erstmöglichen Termin nicht erfolgt, von diesem Termine an das BGB. gilt. Diese Einschränkung ist ziemlich bedeutungslos, da die Verträge, um welche es sich hier handelt, auf eine bestimmte Zeit unter Ausschluss des Kündigungsrechtes abgeschlossen zu sein pflegen und daher eine vorzeitige Auflösung nicht zulassen.

Für die nach 1900 vorgenommenen Abstände gilt, was den Cessions- und Schuldübernahme-Vertrag anlangt, immer das neue Recht. Der Inhalt der übertragenen Rechte und Verbindlichkeiten bestimmt sich jedoch, sofern dem Abstand ein vor 1900 abgeschlos-

26) Ebenso wie Art. 171 ist auch 172 EG. z. BGB. auf Pachtabstände anwendbar.

sener Pachtvertrag zu Grunde liegt, nach altem Recht, so dass die Beziehungen des Verpächters zum Abstandnehmer auch hiernach beurteilt werden müssen.[27] Nach diesen Grundsätzen steht aus einem vor 1900 datierenden Abstande dem Abstandnehmer z. B. auch unter der Herrschaft des BGB. der gemeinrechtliche Anspruch auf Pachtnachlass (remissio mercedis) zu;[28] ebenso bei einem erst n a c h 1900 geschlossenen Abstand, wenn nur der zu Grunde liegende Pachtvertrag vorher zustande gekommen ist. — Andererseits steht unter denselben Umständen z. B. im Falle des Todes des Abstandnehmers den Erben desselben ein ausserordentliches Kündigungsrecht, wie es ihnen das BGB. verleihen würde, nicht zu.

Nach gemeinem Recht und BGB. hat der Verpächter gegenüber dem Pächter wegen seiner Ansprüche aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den Früchten des Pachtgutes.[29] Nach dem BGB. besteht weiter noch ein Pfandrecht des Verpächters an den eingebrachten Sachen, soweit sie Eigentum des Pächters sind; sogar die nach § 811 4 CPO. unpfändbaren Sachen, Wirtschaftsgerät u. s. w. sind verhaftet. Das gemeine Recht giebt dem Verpächter kein gesetzliches Pfandrecht an den eingebrachten Sachen, doch wurde regelmässig ausdrücklich oder stillschweigend ein Pfandrecht zwischen den Parteien vereinbart. Übrigens ist durch die meisten Partikulargesetzgebungen bereits vor dem Inkrafttreten des BGB.

27) Neumann, zu Art. 170 unter IV, A I und B; Habicht (3. Aufl.) § 26; Niedner, (2. Aufl.) S. 330; Affolter, System d. Übergangsrechtes (1903) S. 309 ff.

28) Dernburg, Pand. II § 111 21; PrALR. I. 21 § 478—596; vgl. jedoch § 19 des preuss. Kontr.Form. bei Drechsler und § 27 des mecklb. daselbst, welche diesen Anspruch ausschliessen. Vgl. auch Wagner, § 229.

29) Windscheid § 231 8 — BGB. § 585.

eine den Vorschriften des letzteren entsprechende Regelung erfolgt.[30] Insoweit hienach der Verpächter an den von einem Pächter eingebrachten Sachen ein gesetzliches Pfandrecht erwirbt, steht ihm ein solches auch an den von einem Abstandnehmer eingebrachten Sachen zu.

Von den anderen Beziehungen, in denen sich die Stellung des Abstandnehmers nach den Vorschriften über die Pacht richtet, sollen hier noch einige hervorgehoben werden. Wenn der Pächter die Nutzung nach Ablauf der Pachtzeit fortsetzt, gilt sowohl nach gemeinem Recht als nach BGB. das Vertragsverhältnis als stillschweigend verlängert. Nicht anders im Verhältnis des Abstandnehmers zum Verpächter. Indessen liegt im letzteren Falle nicht eine eigentliche Fortsetzung des alten Vertragsverhältnisses, sondern der stillschweigende Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Inhalte der alten Abmachungen vor. — Eine weitere Konsequenz der grundsätzlich erfolgenden möglichsten Gleichstellung des Abstandnehmers mit einem Pächter ist es u. a., dass im Falle der Veräusserung des verpachteten Grundstückes der Erwerber in das zum Abstandnehmer bestehende Verhältnis des Verpächters einzutreten hat.[31] Dieser Eintritt erfolgt, wie gleich hier bemerkt werden mag, ex lege auch dann — und das ist eine Folge des Um-

30) So die Mecklb. Vo. Vo. v. 26. 5. 79 u. 2. 2. 84 (RegBl. 1879 Nr. 30 und 1884 Nr. 6) § 3a (vgl. v. Amsberg S. 1015 ff.). — ALR. I. 21 § 395. — Vgl. auch die in den Motiven II. 432 angeführten Partikularrechte.

31) §§ 571, 581 BGB. — im gem. R. gilt der Satz „Kauf bricht Miete". — Über die Anwendbarkeit der §§ 572 ff. — §§ 1056, 1423, 1663 BGB. (d. i. wenn sich bei Aufhören des Verwaltungs- und Nutzungsrechtes das Grundstück im Besitz des Abstandnehmers befindet) können irgend welche Zweifel nicht bestehen.

standes, dass der Pachtabstand juristisch als Fortsetzung des alten Pachtvertrages anzusehen ist —, wenn dem Abstandnehmer die Pachtung z. Zt. des Verkaufes derselben noch nicht überlassen war. Dass endlich der Verpächter auch gegenüber dem Abstandnehmer mittelbarer Besitzer der Pachtung ist, braucht nur bemerkt zu werden.

Alles in Allem scheint hienach der Abschluss eines Pachtabstandes ebenso gut und zweckmässig wie der eines neuen Pachtvertrages, es scheint auch nicht ersichtlich zu sein, warum nicht die Stellung eines Abstandnehmers mit der eines Pächters identifiziert werden soll; besonders da der Abstandnehmer dem Verpächter gegenüber aus dem der Schuldübernahme zu Grunde liegenden Rechtsgeschäfte Einwendungen nicht erheben kann. Wenn nämlich der Abstandnehmer durch Schwindeleien des Abstehers über die Ertragsfähigkeit der Pachtung oder über den Umfang der übernommenen pächterischen Verbindlichkeiten z. B. über das Vorhandensein einer im Laufe der Pachtzeit entstandenen Pflicht zur Zahlung von Bauzinsen, oder über später dem Pachtkontrakte gemachte Zusätze getäuscht worden ist, so kann er sich dem Verpächter gegenüber, falls nicht dieser selbst die Hand im Spiele gehabt hat, hierauf nicht berufen. Auch kann er dem Verpächter keine Vorwürfe machen, dass dieser ihm etwaige Zusätze zum Pachtvertrage nicht mitgeteilt hat. Es kann zwar im einzelnen Falle das Verhalten des Verpächters dolos werden, im allgemeinen ist derselbe aber zu der Annahme berechtigt, dass die beiden anderen Kontrahenten, welche die ganze Sache doch in erster Linie angeht, mit der erforderlichen Vorsicht und Sorgfalt vorgehen und nötigenfalls von ihm Auskunft einholen werden.

Hieran ändert sich auch dann nichts, wenn der Verpächter für die Erteilung seiner Genehmigung Geld oder andere Leistungen erhalten hat. Diese sind lediglich als ein Entgelt dafür anzusehen, dass er sich den Wechsel des Pächters gefallen lässt. Es ist aber nicht anzunehmen, dass er dafür gleichzeitig die Garantie übernimmt, dass der Abstandnehmer vom Absteher nicht betrogen worden ist. De: Verpächter verpflichtet sich nur, den Abstandnehmer fortan unter denselben Bedingungen wie den Absteher, also einem Pächter gleich zu behandeln. Wenn der Abstandnehmer zu solchem Zwecke alle[32] Verbindlichkeiten des bisherigen Pächters aus dem Pachtverhältnis übernimmt, so ist es seine Sache, sich über den Inhalt derselben Gewissheit zu verschaffen. Beide Kontrahenten müssen sich ohne weiteres bewusst sein, dass der Verpächter durch den Wechsel in der Person des Pächters jedenfalls keine Einbusse erleiden will. —

In anderer Beziehung zeigt sich jedoch, dass es sich beim Pachtabstand um die Fortsetzung eines alten Verhältnisses handelt.[33] Es kann nämlich der Abstandnehmer dem Verpächter die Einwendungen entgegensetzen, welche sich aus dem Verhältnis des Verpächters zum bisherigen Pächter ergeben (§ 417 BGB.) Insbesondere[34] sind die noch unerledigten Ansprüche aus der Gewährleistung und der schuldhaften Nichterfüllung des Vertrages gegen den Verpächter, welche bereits während der Pachtzeit des

32) Vom bisherigen Pächter etwa schuldig gebliebene Pachtzinsraten fallen nur bei ausdrücklicher Abmachung hierunter, da es im Zweifel als die Meinung der Parteien anzusehen ist, das der Abstandnehmer nur die während der Dauer seiner Pachtzeit fällig werdenden Pachtzinsen.

33) Vgl. auch Seite 36/37.

34) Bolze, 19 S. 257.

Vorgängers des Abstandnehmers ihrem Grunde nach entstanden sind, auch vom Abstandnehmer als Rechtsnachfolger geltend zu machen, wenn die in Folge der Nichterfüllung des Vertrages bei dem Pachtgegenstande eingetretenen nachteiligen Zustände und Veränderungen während der Pachtzeit des Abstandnehmers in die Erscheinung getreten sind oder fortgewirkt haben. — Es ist an und für sich auf Grund der Vertragsfreiheit möglich, dass die Parteien die Geltendmachung von Einwendungen aus dem früheren Verhältnis ausdrücklich oder stillschweigend ausschliessen; wie weit dies der Fall ist, hat der zu beweisen, der sich darauf beruft. Durch eine solche Abmachung würde der Pachtabstand einem wirklichen neuen Pachtvertrage noch einen Schritt näher gebracht. Es können aber Mängel in der Person des früheren Pächters vorliegen, die für den ganzen Pachtabstand verhängnisvoll sind und auch nicht so einfach beseitigt werden können. Ist z. B. der bisherige Pächter geschäftsunfähig gewesen, so hat dies die Nichtigkeit des Abstandes zur Folge. In gleicher Weise liegt die Sache, wenn der abstehende Pächter geschäftsbeschränkt ist und seitens seines gesetzlichen Vertreters die erforderliche Genehmigung nicht erteilt wird.[35]

Das bisher Ausgeführte betrifft die Stellung des Abstandnehmers auf dem Gebiet des Privatrechtes; es soll noch kurz bemerkt werden, dass, soweit im öffentlichen Rechte die Pächtereigenschaft die Voraus-

35) Nach § 1822[3] BGB. ist vormundschaftsgerichtliche Genehmigung zur Veräusserung eines dem Mündel gehörigen Erwerbsgeschäftes, also auch eines landwirtschaftl. Betriebes erforderlich. — Vgl. ferner §§ 1823 1902 BGB. — Im Anschluss hieran sei bemerkt, dass auch für den bevormundeten Verpächter und Abstandnehmer zum Abschluss eines Abstandes die Genehmigung des Vormundschaftsgerichtes erforderlich ist nach den §§ 1822[3], [10], 1823, 1902.

setzung für die Ausübung oder Erfüllung gewisser öffentlich rechtlicher Funktionen oder Lasten ist, der Abstandnehmer dem Pächter gleichzustellen ist, da es weniger auf die streng juristische als auf die wirtschaftliche Stellung ankommen wird. Wenn es z. B. in der Mecklb.-Schw. Revid. Dom.-Gemeinde-Ordnung[36] heisst: „auf denjenigen Höfen, welche nicht mit einer Dorfschaft zusammengelegt sind, hat der Pächter, Erbpächter oder sonstige Inhaber alle aus der Gemeindeverwaltung entspringenden Funktionen auszuüben", so kann es nicht zweifelhaft sein, dass auch ohne die Hervorhebung des „sonstigen Inhabers" der Abstandnehmer durch diese Vorschrift mitgetroffen worden wäre. Dies gilt von dem Kontributions-Edikt,[37] wo es heisst:

„Die landwirtschaftliche Steuer wird entrichtet
a. . . . . .
b. von den P ä c h t e r n ländlicher Grundstücke nach dem Verhältnisse der ausgelobten Pacht.

Auch hier wird niemand ernstlich bestreiten, dass der, welcher eine Pachtung durch Abstand erhalten hat, dem Pächter gleich steht.

Dasselbe gilt, soweit durch städtische Steuergesetzgebungen die Mietseinwohner (Mieter) nach dem Verhältnis des vereinbarten Mietzinses mit Steuern belegt sind.

§ 7.

Verpächter und Pächter.

Das zwischen dem Verpächter und Pächter bestehende Verhältnis wird durch die Abmachungen

36) v. 29. Junius 1869. RegBl. 1869 Nr. 55 § 9 Abs. 1.
37) v. 3. Juni 1903. RegBl. 1903 Nr. 22 § 2 (vgl. auch §§ 7, 8.)

des letzteren mit dem Abstandnehmer zunächst nicht berührt. Es bleibt solange unverändert, bis der Verpächter seine Genehmigung erteilt und hierdurch die Schuldübernahme und Cession, somit den Pachtabstand zur Vollendung bringt. Diese Genehmigung kann, was die Schuldübernahme anlangt, erst dann wirksam erfolgen, wenn dem Verpächter durch den Pächter oder Abstandnehmer von derselben Mitteilung gemacht worden ist. Regelmässig wird die Genehmigung in der Weise erfolgen, dass der Verpächter der ihm über den Abstand vorgelegten Urkunde seine Genehmigung schriftlich hinzufügt oder sie einem der beiden Kontrahenten durch besonderes Schreiben mitteilt.[38] Da aber, wie oben ausgeführt, der Pachtabstand einer Form nicht bedarf, kann auch die verpächterische Genehmigung formlos, also auch stillschweigend erfolgen. Dies ist insofern von Bedeutung, als das der Genehmigung etwa beigefügte Datum für die Zeit der Erteilung nicht notwendig massgebend ist. — Mit dem im Vertrage bestimmten Zeitpunkte[39] verliert der Pächter seine bisher innegehabte rechtliche Stellung, welche in Zukunft von dem Abstandnehmer einem „Pächter“ gleich fortgesetzt werden wird.

Das Ausscheiden des bisherigen Pächters aus seinen Rechten und Verbindlichkeiten ist in der Regel ein gänzliches. In einzelnen Fällen können sich jedoch rechtliche Beziehungen zum Verpächter, die ihren Grund in dem alten Verhältnis haben, fernerhin erhalten. Steht nämlich das auf der Pachtung verblei-

---

38) Vgl. Bsp. II unter B: sog. Translationsakte (S. 15).

39) Vgl. Balck, Dom. Verh. I S. 93: Cedent bleibt bis zum wirklichen Eintritt des Cessionars in den Pachtkontrakt und Pachtbesitz verpflichtet ohne Rücksicht auf die erteilte Bestätigungsurkunde oder Translationsakte.

bende Inventar im Eigentum des Pächters,[40] so wird der letztere nur dann aus jeder Beziehung zum Verpächter treten, wenn er aufhört Eigentümer des Inventars zu sein oder dasselbe von der Pachtung entfernt. Anderenfalls bleibt der Pächter als Eigentümer desselben durch das gesetzliche verpächterische Pfandrecht belastet, welches gemäss dem in dieser Beziehung an die Stelle des gemeinen Rechts getretenen Partikularrechte, sowie nach BGB. auf Grund des bisherigen Pachtverhältnisses an dem Inventar entstanden ist. Denn die vom Abstandnehmer übernommenen pächterischen Verbindlichkeiten gehen nicht nur mit ihren Einreden, sondern auch mit ihren Vorzügen, ihren Nebenrechten über. Das Inventar haftet deshalb auch fernerhin nicht nur wegen der aus der Zeit des bisherigen Pächters stammenden, sondern auch wegen der dem Verpächter gegen den Abstandnehmer in Zukunft erwachsenden Forderungen.

Dieser Grundsatz von dem Weiterbestehen der Nebenrechte im Falle der Schuldübernahme gilt im gemeinen Recht und BGB. in gleicher Weise für die gesetzlichen Pfandrechte. Er ist aber im gemeinen Recht bezüglich der durch einen Dritten für eine Schuld bestellten Pfandrechte durchbrochen. Diese gehen unter, da dem Dritten nicht zugemutet werden kann, sich einen beliebigen Wechsel des Schuldners gefallen zu lassen. Das BGB. lässt grundsätzlich alle rechtsgeschäftlichen Pfandrechte und somit im Gegensatz zum gemeinen Recht auch die durch den bisherigen Schuldner selbst bestellten untergehen;[41] es schränkt diesen Grundsatz

40) Meistens wird es an den Abstandnehmer verkauft und übergeben.

41) Dernburg, Pand. II § 53[10]; Windscheid § 339. — BGB. § 418 Abs. 1.

aber insofern ein, als es die bestellten Pfandrechte fortbestehen lässt, wenn der Pfandeigentümer in die Schuldübernahme einwilligt. Durch die letztere Einschränkung kommt das BGB. wenigstens im vorliegenden Falle mit dem gemeinen Recht im Resultat dahin überein, dass die durch den bisherigen Pächter bestellten Sicherheiten auch fernerhin für die Erfüllung der auf den Abstandnehmer übergegangenen pächterischen Verbindlichkeiten haften. Denn die Einwilligung des bisherigen Pächters in die Schuldübernahme muss immer vorliegen, da eine Übernahme der pächterischen Verbindlichkeiten auf Grund einer Vereinbarung des Gläubigers mit einem Dritten o h n e Zustimmung des bisherigen Pächters hier nicht in Betracht kommt.

In Anwendung dieser Grundsätze können zu den durch das Fortbestehen des g e s e t z l i c h e n verpächterischen Pfandrechtes bezüglich des Inventars zwischen dem Verpächter und dem Pächter geschaffenen und nach Eintritt des Abstandnehmers fortdauernden Beziehungen noch solche bezüglich der durch den bisherigen Pächter etwa b e s t e l l t e n Sicherheiten hinzukommen. In erster Linie kommt der Pachtvorschuss (Pachtvorstand, Vorstandsgeld, Kaution) in Betracht. Ein solcher wird regelmässig bei jeder irgendwie erheblichen Pachtung bis zur Höhe des einjährigen Pachtzinses bestellt.[42] Die Bestellung erfolgt in der Weise, dass der Betrag bar an den Verpächter eingezahlt wird oder Wertpapiere von entsprechendem Werte übergeben werden. Geschieht dies mit der Abrede, dass das Geld bezw. die Wertpapiere nicht in das Eigentum des Verpächters über-

42) Bei d. Mecklb. Dom. zinsenlose Kaution vom Betrage der einjährigen Pachtsumme. Balck, Fin. Verh. §§ 47, 98, 201. — Vgl. Drechsler S. 272; Blomeyer S. 214 ff.; Schumacher § 14; Wagner § 228.

gehen, sondern einzeln nach beendigter Pacht zurückgegeben werden sollen, so liegt ein gewöhnlicher Pfandvertrag vor. Regelmässig wird bezüglich des Geldes die Vereinbarung dahin lauten, dass der Verpächter das Eigentum an den einzelnen Stücken erwirbt und verpflichtet wird, einen gleichen Betrag am Ende der Pachtzeit, sobald der Pächter alle seine Verpflichtungen erfüllt hat, zurückzuzahlen. Ein eigentlicher Pfandvertrag liegt bei einer auf letztere Art erfolgenden Kautionsleistung nicht vor.[43] Dennoch müssen auf eine so bestellte Sicherheit die Vorschriften des § 418 BGB. und die entsprechenden Grundsätze des gemeinen Rechts analog angewendet werden, da dieselben gesetzgeberischen Gründe, welche für § 418 BGB. massgebend gewesen sind, auch auf dieses Geschäft zutreffen. Somit dauert sowohl nach BGB. als auch nach gemeinem Recht die Haftung des vom bisherigen Pächter bestellten Pachtvorschusses neben der des Inventars nach Abschluss des Abstandes fort, wenn nicht der Vertrag besondere Bestimmungen enthält.[44]

Wegen etwaiger Nichterfüllung der pächterischen Verbindlichkeiten kann sich der Verpächter durch Einbehaltung des weiterhin haftenden Vorschusses und durch Verkauf des Inventars schadlos halten. Der Verkauf hat nach den Vorschriften über das Pfandrecht zu erfolgen. Die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen sind dem verpächterischen Zugriff entzogen;[45]

---

43) Dernburg, Pand. I § 272 Abs. 4. — Diss. von Haas.

44) Meistens wird der Anspruch auf Rückzahlung des Pachtvorschusses gegen entsprechendes Entgelt vom Absteher an den Abstandnehmer zediert; die Cession ist regelmässig an die verpächterische Zustimmung gebunden. Vgl. Bsp. II §§ 2 und 9, sowie unter D (S. 16 ff.).

45) Ausn. § 811[4] CPO. § 585 BGB.

zu diesen gehören insbesondere die für den Bedarf des Schuldners und zur Erhaltung eines angemessenen Hausstandes unentbehrlichen Sachen. Entscheidend ist für die „Unentbehrlichkeit" nach Übernahme der Pachtung durch den Abstandnehmer der Bedarf und Hausstand des letzteren auch dann, wenn das Inventar im Eigentum des bisherigen Pächters verbleibt und dieser somit der eigentliche Pfandschuldner ist. Denn, wenn die Person des früheren Pächters, welcher vielleicht in die Stadt verzogen ist und dort einen neuen selbständigen Hausstand begründet hat, für den Begriff der Unentbehrlichkeit grundleglich gemacht werden würde, so würde das unsinnige Resultat entstehen, dass dem Abstandnehmer die unentbehrlichsten Sachen genommen werden könnten, weil der bisherige Pächter dieselben für seinen Bedarf und zur Erhaltung seines angemessenen Hausstandes z. Zt. nicht benötigt. — Eine Willkürlichkeit wäre es, das verpächterische Pfandrecht etwa genau in dem Umfange fortdauern zu lassen, in welchem es z. Zt. des Ausscheidens des früheren Pächters bestand. Eine solche Unveränderlichkeit wohnte dem Pfandrecht auch während der Pachtzeit des bisherigen Pächters nicht bei; der Umfang änderte sich vielmehr nach den derzeitig vorliegenden Verhältnissen des Pächters. — Eine Konsequenz des hier entwickelten Grundsatzes ist es, dass der Wechsel in der Person des Pächters nicht immer eine Beschränkung, sondern unter Umständen, wenn nämlich die Zahl der unentbehrlichen Sachen für den Abstandnehmer geringer als für den bisherigen Pächter ist, eine Erweiterung des Umfanges des verpächterischen Pfandrechtes zur Folge hat. Eine Vereinbarung des Inhaltes, dass das Pfandrecht in demselben Umfange wie z. Zt. des bisherigen Pächters bestehen

bleiben soll, hat insofern keine Wirkung, als dadurch Sachen dem Pfandrecht unterworfen werden würden, die für den Abstandnehmer unentbehrlich sind. —

Schliesslich soll noch eine Frage, die allerdings nur für den Mietabstand in Betracht kommt, berührt werden, nämlich ob der Mieter bei Verweigerung der Zustimmung des Vermieters zum Abstand ein gesetzliches ausserordentliches Kündigungsrecht hat, wie es ihm im Falle grundloser Verweigerung der Befugnis zur Aftervermietung zusteht. Für den Pachtabstand ist diese Frage deshalb ohne Bedeutung, weil der Pächter nicht einmal bei grundlos verweigerter Afterverpachtung ein Kündigungsrecht hat. Auch für den Mietabstand ist die aufgeworfene Frage zu verneinen. Denn es ist etwas ganz anderes, wenn dem Vermieter statt des Mieters in gläubigerischer und schuldnerischer Hinsicht eine andere Person gegenübertritt, als wenn, wie bei der Aftervermietung, nur ein anderer Gebrauchsberechtigter eintritt, der nicht einmal direkte Rechte gegen den Vermieter hat. Es wäre unbillig und durch die für die Gewährung des ausserordentlichen Kündigungsrechtes im Falle grundlos verweigerter Aftervermietung massgebend gewesenen gesetzgeberischen Gründe nicht zu rechtfertigen, dem Mieter in Gestalt des Kündigungsrechtes ein Mittel an die Hand zu geben, den Vermieter zu veranlassen, einem Wechsel in der Person des ihm gegenüber stehenden pächterischen Schuldners seine Zustimmung zu geben. Ein Wechsel in der Person des Schuldners darf und kann nur mit freier Zustimmung des Gläubigers geschehen.

§ 8.

Der Pachtabstand und der Pachtvorschuss im Konkurse.

Es ist oben ausgeführt, dass der Abstandnehmer eine dem Pächter ähnliche Stellung hat, aber im juristischen Sinne kein „Pächter" ist, dass aber trotzdem Vorschriften, die sich zunächst nur auf einen Pächter beziehen, auch auf den Abstandnehmer anzuwenden sind, weil bei den betr. Vorschriften das ausschlaggebende Gewicht auf die wirtschaftliche Stellung zu legen ist. Der gleiche Gesichtspunkt ist für die Konkursordnung massgebend.

1) Der Abstandnehmer fällt in Konkurs. — Im § 19 KO. ist dem Verpächter für den Fall, dass ein Pächter während der Innehabung der Pachtung in Konkurs verfällt, ein gesetzliches Kündigungsrecht gewährt worden. Billigerweise ist ihm ein solches auch gegenüber einem im Besitz der Pachtung nachgefolgten Abstandnehmer nicht zu versagen. Dies liegt in der Natur der Sache und bedarf keiner besonderen Rechtfertigung.

Ebensowenig wie dies Kündigungsrecht des § 19 kann dem Verpächter das Rücktrittsrecht des § 20 in dem Falle vorenthalten werden, wenn der Abstandnehmer vor Übernahme der Pachtung in Konkurs verfällt. Denn es kann dem Verpächter nicht die Pflicht zur Aufnahme eines falliten Pachtnachfolgers auferlegt werden. Wird das Rücktrittsrecht ausgeübt, so kann dies auch an dem Verhältnis des Abstandnehmers zum abstehenden Pächter nicht unbemerkt vorübergehen. Durch die Ausübung des Rücktrittsrechtes wird nämlich derselbe Zustand hergestellt, der bestanden hätte, wenn die verpächterische Genehmigung

niemals erteilt worden wäre. Ohne das Vorhandensein solcher Genehmigung fehlt aber den zwischen dem Pächter und Abstandnehmer getroffenen Vereinbarungen, wie schon oben erwähnt, die Wirksamkeit. Es tritt demnach der alte Pächter, welcher sich schon ausgeschieden glaubte, in das Pachtverhältnis zurück oder richtiger gesagt, verbleibt in demselben, als wenn der Pachtabstand gar nicht geschlossen worden wäre. Wenn er vom Abstandnehmer bereits ein Abstandsgeld erhalten hatte, muss er es zurückgeben. — Wenn der Verpächter nicht rechtzeitig seinen Rücktritt erklärt, steht dem Konkursverwalter nach § 20 Abs. 2 KO. frei, das Verhältnis zu lösen oder bei Bestand zu lassen.

Dem abstehenden Pächter steht nur für den Fall, dass der Abstandnehmer v o r Übergabe der Pachtung in Konkurs verfällt, ein Einfluss auf den Gang der Verhältnisse nach § 17 Abs. 2 Satz 2 KO. zu. Zur Ausübung des ihm hienach zustehenden Rechtes wird er wohl niemals gelangen, da meistens schon der Verpächter durch die Ausübung des vorher erwähnten Rücktrittsrechtes dem Abkommen seine Wirksamkeit nimmt. — Wenn der Konkurs erst n a c h Überlassung der Pachtung an den Abstandnehmer erfolgt, ist der § 17 KO., welcher voraussetzt, dass von beiden Seiten nicht oder nicht vollständig erfüllt ist, nicht anwendbar, da mit der Übergabe der Pachtung an den Abstandnehmer der zwischen Abstandnehmer und Pächter geschlossene Vertrag seitens des letzteren erfüllt ist.

2) Der Verpächter fällt in Konkurs. — Sofern dies n a c h Überlassung der Pachtung an den Abstandnehmer geschieht, ist der Vertrag zweifellos fernerhin wirksam (§ 21 KO.). — Sofern der Konkurs des Verpächters v o r der Überlassung erfolgt, hat der Konkurs-

verwalter bei gewöhnlichen Pachtverträgen die Wahl, ob er den mit dem Pächter eingegangenen Vertrag erfüllen will oder nicht (§ 17 KO.). Anders dagegen beim Pachtabstand. Es liegt kein Grund vor, die Gleichstellung von Pachtabstand und Pachtvertrag so weit zu führen und dem Konkursverwalter in diesem Falle dasselbe Wahlrecht wie bei gewöhnlichen Pachtverträgen zu geben. Denn, wenn der Abstand nicht geschlossen worden wäre, so hätte der alte Pachtvertrag — und der Pachtabstand ist doch nichts anderes als die Fortsetzung desselben — nach § 21 KO. ungehindert der Konkursmasse gegenüber fortbestanden. Demgemäss ist der Pachtabstand als Fortsetzung des alten Pachtsverhältnisses der Konkursmasse gegenüber wirksam, auch wenn die Überlassung der Pachtung an den Abstandnehmer z. Zt. der Eröffnung des Konkurses über das verpächterische Vermögen noch nicht stattgefunden hatte.

3. Der abstehende Pächter fällt in Konkurs. — Dies kann nur soweit in Betracht kommen, als die für die Abtretung und Schuldübernahme festgesetzte Bedingung oder Zeit noch nicht eingetreten, der Pächter also noch nicht aus dem Pachtverhältnis ausgeschieden ist. Wenn nämlich in diesem Falle der Verpächter oder der an die Stelle des Pächters getretene Konkursverwalter von dem gesetzlichen Kündigungsrecht des § 19 Gebrauch macht und dadurch v o r dem Eintreten des Abstandnehmers eine Beendigung des Pachtverhältnisses herbeiführt, so wirkt dies auch gegen den auf dem alten Vertrage basierenden Abstandsvertrag. Mit dem Erlöschen des alten Pachtvertrages ist auch dem Abstande die Lebenskraft entzogen. Dies entspricht auch der Billigkeit. Wenn es anders wäre, so könnte es vorkommen, dass das alte Pachtverhältnis

durch Kündigung beendigt würde, bis zum Eintritt des Abstandnehmers aber vielleicht noch ein halbes Jahr verstreichen müsste; da für eine solche Zwischenzeit schwerlich ein Pächter zu finden wäre, würde der Verpächter eine schwere Schädigung erleiden.

4. Wenn die verpächterische Genehmigung nicht, wie unter 1—3 angenommen, bereits erteilt gewesen ist, hängt es bei eintretendem Konkurse des Verpächters vom Ermessen des Konkursverwalters ab, ob er sie erteilen will oder nicht. — Wenn einer der beiden anderen Kontrahenten in Konkurs fällt, haben in beiden Fällen vor Erteilung der Genehmigung die Konkursverwalter die Befugnis, auf Grund des § 17 KO. die Erfüllung des Abkommens zu verweigern. Machen sie von dieser Befugnis durch eine entsprechende Erklärung gegenüber dem anderen Teil Gebrauch, so ist eine hinterdrein erfolgende Genehmigung des Abkommens durch den Verpächter ohne Wirkung. Einer Erklärung an den Verpächter bedarf es an und für sich nicht, da den Kontrahenten bezüglich der Schuldübernahme frei steht, vor erteilter Genehmigung den Vertrag abzuändern oder aufzuheben, und durch das Nichtzustandekommen der Schuldübernahme auch die Wirksamkeit der Cession aufgehoben wird.

5. Bezüglich des Pachtvorschusses im Konkurse[46] über das Vermögen des Verpächters sei nur kurz erwähnt, dass, wenn es sich um eine wirkliche Pfandbestellung handelt, der dem Verpächter übergebene Vorschuss nach Beendigung des Pfandrechts aus der Konkursmasse ausgesondert werden kann.

Ein solches Aussonderungsrecht gewährt die herrschende Lehre dem Vorschussbesteller auch dann,

46) Vgl. die Dissertation v. Haas.

wenn nicht eine blosse Pfandbestellung, sondern eine fiduziarische Eigentumsübertragung an den fraglichen Wertgegenständen stattgefunden hat. Eine derartige Vorschussbestellung kommt hauptsächlich bei Urkunden und Wertpapieren der im § 1708 Ziffer 1—5 BGB. bezeichneten Kategorieen vor. Der Besteller legt bei solchen in vielen Fällen Wert darauf, dieselben Stücke, deren Sicherheit ihm bekannt ist, nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzuerhalten; dies würde geschehen, wenn er sie nur verpfändete. Dem widerspricht aber das Interesse des Vorschussempfängers, welcher durch die Vorschriften über die Befriedigung aus Pfändern an einer raschen und einfachen Realisierung seiner Ansprüche gegen den Pächter verhindert werden würde. In solchen Fällen findet eine fiduziarische Übereignung der Urkunden und Wertpapiere mit der Abmachung statt, dass der Verpächter dem Vorschussbesteller verpflichtet wird, nach Beendigung der Pacht und Erfüllung der verpächterischen Verbindlichkeiten dieselben Papiere zurückzugeben. — Entsprechend der dem Verpächter eingeräumten Stellung als Eigentümer müsste angenommen werden, dass die ihm übertragenen Werte im Falle seines Konkurses einen Bestandteil der verpächterischen Konkursmasse bilden und der Vorschussbesteller nur eine gewöhnliche Konkursforderung haben würde. Wie aber schon oben bemerkt, gibt im Gegensatz hierzu die herrschende Lehre dem Vorschussbesteller ein Aussonderungsrecht, indem sie davon ausgeht, dass, wie der Verpächter sich dem rückfordernden Vorschussbesteller gegenüber nicht auf das ihm anvertraute Eigentum oder sonstige Recht berufen dürfe, ohne den Einwand der Vertragswidrigkeit oder Arglist auf Grund des mit demselben

getroffenen Abkommens hervorzurufen, auch der Konkursverwalter nicht anders gestellt sein dürfe.[47]

Bei einer reinen Eigentumsübertragung, wie sie bei Geldvorschüssen der Fall ist, kann der Anspruch auf Rückgewähr, welcher durch die Erfüllung der pächterischen Verbindlichkeiten aufschiebend bedingt ist, nur als gewöhnliche Konkursforderung geltend gemacht werden. Der Rückforderungsberechtigte hat demnach nur einen Anspruch auf Sicherung[48] der im Konkurs auf seine Forderung entfallenden Dividende. Diese wird zurückbehalten und für ihn hinterlegt. Im Falle der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten erhält der Pächter den hinterlegten Betrag ausgezahlt; anderenfalls werden die betreffenden Beträge zur Verteilung an die Konkursgläubiger frei.

Soweit der Rückforderungsberechtigte aus der Zeit bis zur Konkurseröffnung Pachtzins schuldig geworden ist, kann er eine Aufrechnung dieser Schuld mit der ihm gegen den Verpächter zustehenden Forderung auf Rückgewähr des Vorschusses in die Wege leiten. Eine sofortige Aufrechnung ist nicht möglich, da sein Rückforderungsrecht aufschiebend bedingt ist und demnach auch die Aufrechnungserklärung bedingt, nämlich für den Fall des Eintrittes der Bedingung abgegeben und somit nach § 388 BGB. unwirksam sein müsste. Er muss immer erst den Eintritt der Bedingung abwarten, zunächst den Betrag einzahlen und sich dabei die spätere Aufrechnung vorbehalten, indem er verlangt, dass er in Höhe des von ihm eingezahlten Betrages sichergestellt werde, damit ihm bei Eintritt der Bedingung und danach dem

47) Vgl. Näheres bei Jaeger § 43 Anm. 17—22 und die dort angef. Entsch. u. Litt.

48) Vgl. § 67 u. zum Folgenden die §§ 154, 156, 168[3], 169 KO.

Konkursverwalter gegenüber abgegebener Aufrechnungserklärung der Betrag zurückgezahlt werde. – Der Geltendmachung des Rückgewähranspruches bedarf es nur insoweit, als derselbe die unter Vorbehalt der Aufrechnung eingezahlte Pachtschuld übersteigt. – Es ist zwar nicht unbedenklich, die Aufrechnung mit der Forderung auf Rückgewähr des Pachtvorschusses zuzulassen, denn, da gerade der eingezahlte Vorschuss dem Verpächter als Sicherheit für die Erfüllung der pächterischen Verbindlichkeiten dienen sollte, ergibt sich ohne weiteres, dass es dem Zwecke der Abmachung widersprechen würde, wenn der Pächter, statt den Pachtzins zu zahlen, mit seiner Forderung auf Rückgewähr des Pachtvorschusses aufrechnen wollte. Dennoch wird im Zweifel im Interesse der Billigkeit für den Fall des verpächterischen Konkurses eine Ausnahme gemacht werden können.[49]

Endlich sei noch bemerkt,[50] dass beim Konkurs des Pächters der Verpächter den vom Pächter bestellten Vorschuss erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses zur Konkursmasse einzuzahlen braucht; und zwar unter Abzug der Forderungen, welche ihm wegen geschuldeter Pachtzinsen oder wegen eines durch vorzeitige Kündigung zugefügten Schadens zustehen.

§ 9.

Schlussbemerkungen.

a) Die Frage nach der rechtlichen Natur des oben in § 3 unter I (S. 14) wiedergegebenen Vertrages ist

49) Jaeger, § 53[11]; Dernburg bürgerl. R. II § 128 II.
50) Vgl. Haas S. 63 f.

kürzlich zur gerichtlichen Entscheidung gelangt.[51] Es handelt sich um folgenden Fall, welcher nach früherem mecklenburgischem Rechte, das hinsichtlich der entscheidenden Fragen mit dem BGB. übereinstimmte, zu beurteilen war.

Der Restaurationspächter L. schloss am 5. April 1898 mit dem Verpächter S. und dem Restaurateur K. den erwähnten Vertrag ab, durch welchen K. am Tage des Vertragsschlusses statt des L. für den Rest der Pachtzeit des L. bis zum Jahre 1901 in die Wirtschaft eingesetzt wurde. Schon vorher hatte L. das Restaurations-Inventar seinem in Aussicht genommenen Nachfolger K. verkauft und übereignet. Letzterer lieh sich das zur Zahlung des Kaufpreises erforderliche Geld von einer dritten Person D. und übertrug dieser zur Sicherheit das Eigentum an dem Inventar; wie feststeht, vor Abschluss des Vertrages vom 5. April 1898, auf Grund dessen K. die Pachtung übernahm. Das Inventar verblieb mietweise im Besitze des K. — Als K. im Jahre 1900 mit der Erfüllung seiner pächterischen Verbindlichkeiten im Rückstand blieb, machte der Verein S. sein gesetzliches verpächterisches Pfandrecht an dem Inventar geltend. Hiergegen erhob der Eigentümer desselben D. Widerspruch, indem er darauf hinwies, dass ein gesetzliches Pfandrecht des Verpächters nur an den im Eigentum des Pächters stehenden eingebrachten Sachen bestehe; da das Inventar aber bereits bei dem am 5. April 1898 erfolgten Eintritt des K. in das Pachtverhältnis fremdes Eigentnm gewesen, sei überall ein gesetzliches verpächterisches Pfandrecht nicht daran entstanden.

51) Urteil des OLG. Rostock vom 19. Dezember 1902, durch welches das Urteil des LG. Rostock v. 9. Juni 1902, das die Frage nach der rechtl. Natur offen liess, aufgehoben wurde. (Ma. 30/1902).

Die Parteien einigten sich dahin, dass das Inventar zunächst verkauft, der Erlös aber hinterlegt werde. In dem um letzteren geführten Prozesse ist D. unterlegen.

Ausschlaggebend für die Entscheidung dieses Streites ist, ob der vom 5. April 1898 datierte Vertrag als ein aus Cession der pächterischen Rechte und Übernahme der pächterischen Verbindlichkeiten zusammengesetzter Pachtabstand oder aber als neuer Pachtvertrag aufzufassen ist. Ersterenfalls besteht nämlich sowohl nach dem in diesem Falle noch anzuwendenden bisherigen Recht als auch nach BGB. (§ 418) das für die pächterischen Verbindlichkeiten auf Grund des alten Pachtvertrages mit L. begründete gesetzliche Pfandrecht des Verpächters fort,[52] und es hat der Dritte das Inventar mit dieser Beschwerung, die sein Unterliegen in dem um den hinterlegten Erlös geführten Prozesse zur Folge hat, erworben. Bei der entgegengesetzten Annahme, dass ein neuer Pachtvertrag vorliege, ist ein gesetzliches Pfandrecht des Verpächters nicht begründet, weil, wie auch von D. hervorgehoben, das Inventar bereits z. Zt. des Vertragsabschlusses dem Restaurateur K. nicht mehr gehörte.

Das Oberlandesgericht hat sich für die erste Auffassung, welche den Sieg des Verpächters bedeutet, entschieden. In der Begründung seiner Ansicht legt es besonderen Wert auf den Wortlaut des § 1 des Vertrages, der klar zum Ausdruck bringe, dass die Kontrahenten nicht die Auflösung des Pachtverhältnisses zwischen dem Verein S. und dem Restaurateur L. wollten, sondern dass ihr Wille auf den Fortbestand des bisherigen Pachtverhältnisses mit einem Personenwechsel auf der pächterischen Seite gerichtet gewesen sei; es komme besonders in Betracht, dass die Ver-

52) Vgl. Anm. 29 u. 30 nebst Text, sowie § 7 Abs. 2 (S. 41 f.)

einbarung für den noch laufenden Teil der Pachtzeit geschlossen und somit auch der Endtermin des alten Vertrages aufgenommen worden sei. Ein gewichtiges Argument enthalte sodann der letzte Satz des § 4:

„Auch b l e i b t das gesamte Inventar des L. dem Verein für alle Ansprüche verpfändet".

Mit vollem Recht wird ausgeführt, dass der Ausdruck „verpfändet b l e i b t" in Bezug auf das Inventar, an welchem dem Verein lediglich ein gesetzliches Pfandrecht zustand, unzweideutig darauf hinweise, dass die Absicht der Parteien nicht auf eine Auflösung des alten Pachtverhältnisses gehe, da mit einer solchen der Fortbestand des Pfandrechtes schlechthin unvereinbar sei. — Diesen Erwägungen ist nur noch hinzuzufügen, dass auch die Bedenken, welche zunächst aus der Form des Vertrages gegen die eben begründete Auffassung entstehen (vgl. oben § 4 S. 24), auf Grund der Ausdrucksweise des § 1 wegfallen. Dort heisst es: „der Verein S. erklärt sich damit einverstanden, dass . . . .". Diese Fassung setzt in Beihalt des übrigen Wortlautes voraus, dass bereits vor dem am 5. April 1898 erfolgten Abschlusse des fraglichen Vertrages Vereinbarungen zwischen den beiden Kontrahenten L. und K. stattgehabt haben. Dass diese nicht bloss nebensächlicher Art gewesen sind, wird durch den Umstand bestätigt, dass L. dem K. als seinem in Aussicht genommenen Nachfolger das Inventar bereits vor dem endgültigen unter Zuziehung des Verpächters am 5. April 1898 erfolgten Vertragsabschlusse übereignet hatte. Hieraus erhellt, dass sich dieser Vertrag, ganz wie es bei einer Schuldübernahme zu sein pflegt, in zwei Akten vollzogen hat: zuerst die Vereinbarung zwischen L. und K. und sodann die Genehmigung des Verpächters. Nur

formell sind beide Vorgänge in der Vertragsurkunde zu einem einzigen zusammengezogen worden.

Unverwischt findet sich der Entwickelungsgang eines Pachtabstandes in dem unter II (S. 14 ff.) wiedergegebenen Vertrage erhalten. Über die rechtliche Natur dieses Vertrages kann kaum ein Zweifel bestehen. Er ist das typische Bild eines Pachtabstandes. Insbesondere ergibt sich aus dem Inhalte der sog. Translationsakte (II, B) und des § 1 des Abstandes, dass auch die Kontrahenten über die rechtliche Qualifikation in keinem Zweifel gewesen sind, und ihnen jedenfalls der Wille, einen neuen Pachtvertrag zu schliessen, fern gelegen hat. — Die Form des Vertrages ist für einen Abstand bezeichnend, schliesst jedoch an sich weder nach gemeinem Recht, welches auf diesen vor 1900 geschlossenen Vertrag anzuwenden ist, noch nach dem BGB. aus, dass ein neuer Pachtvertrag vorliegt. Denn wenn auch für mehrjährige Pachtverträge nach dem BGB. Schriftlichkeit vorgeschrieben ist, kann ein ohne Beobachtung dieser Form eingegangener Vertrag dennoch wenigstens als ein beschränkt — nämlich nicht auf die vereinbarte Zahl der Jahre, sondern auf unbestimmte Zeit — gültiger Vertrag angesehen werden. — Daraus, dass die verpächterische Behörde trotz des Inkrafttretens des BGB. eine Änderung der Form nicht hat eintreten lassen, geht zur Genüge hervor, dass Verträge dieser Art von jeher nicht als neue Pachtverträge, sondern als die Fortsetzung des alten Pachtverhältnisses angesehen worden sind und auch noch angesehen werden.

Der dritte oben wiedergegebene von der preussischen Domänen-Verwaltung eingegangene Vertrag ist im Jahre 1903 geschlossen worden. Durch denselben wird von der Behörde für den Rest der dem Pächter zustehenden

Pachtzeit ein Nachfolger angenommen und demselben zugleich eine Verlängerung des Pachtverhältnisses um 5 Jahre bewilligt; im übrigen sollen die für den alten Pächter geltenden Vertragsbedingungen auch gegenüber dem Nachfolger für die ganze Dauer seiner Wirtschaftszeit in Kraft bleiben. Die Verlängerung des Pachtrechtes zu Gunsten des Nachfolgers vernotwendigt den im vorliegenden Falle geschehenen Abschluss eines neuen Vertrages; sonst begnügt sich auch die preussische Verwaltung bei der Genehmigung eines Pachtabstandes mit einer einseitigen Erklärung (vgl. Bsp. II, B.). Es entsteht die Frage, ob das ganze Abkommen ein neuer Pachtvertrag zwischen der verpächterischen Behörde und dem anderen Teil ist, oder ob etwa, insoweit es sich um die dem alten Pächter noch zustehende Pachtzeit handelt, ein Pacht a b s t a n d vorliegt. Aus den schon oben [53] angeführten Gründen ist zu Gunsten der ersteren Auffassung zu entscheiden. Den Wortlaut des § 1, welcher allerdings ganz dem bei der Genehmigung eines Pachtabstandes üblichen entspricht, muss auch hier entgegengehalten werden, dass es nicht im Sinne der beiden Kontrahenten — des Verpächters und des pächterischen Nachfolgers — liegen kann, für die durch e i n Geschäft bezüglich e i n e s Gegenstandes geschaffenen fortdauernden Beziehungen für den ersten Zeitraum andere rechtliche Gesichtspunkte als für den letzten Platz greifen zu lassen. Besonders dadurch, dass die Genehmigung zu der vereinbarten Abtretung in § 1 nur mit den in den übrigen Paragraphen enthaltenen Bedingungen und Ergänzungen erteilt wird, wird sie mit dem übrigen Teil — dem neuen Pachtvertrage

53) S. 25 f. — Die dritte dort angeführte Möglichkeit, das Ganze als Pachtabstand anzusehen, entfällt, wie meistens, aus tatsächlichen Gründen.

— so eng verbunden, dass sie in ihm aufgeht und in ihr nur die Hervorhebung gesehen werden kann, dass das Einverständnis des alten Pächters zu dem Eingehen dieses neuen Vertrages vorliegt und nicht etwa entgegen dem mit ihm eingegangenen Vertrage ein neuer Kontrakt abgeschlossen wird. Der pächterische Nachfolger handelt bei dem Abschlusse des Vertrages in Erfüllung der von ihm dem bisherigen Pächter gegenüber übernommenen Verpflichtung, ihn aus dem Pachtverhältnis zu befreien. — Der besprochene Vertrag zeichnet sich noch dadurch aus, dass auch die Ehefrau des Pächters als Kontrahentin auftritt; es ist dies besonders zweckmässig, da hierdurch auch die ihr gehörigen Sachen dem Pfandrechte des Verpächters unterworfen werden.

b. Für die Bedeutung der verschiedenen rechtlichen Beurteilung der Verträge wird dem kontrahierenden Laien durch einen Punkt am ehesten Verständnis oder doch Interesse beigebracht, das ist die Differenz der beim Abschluss der Verträge entstehenden Kosten. Es ist nicht zu verkennen, dass gerade die Verschiedenheit der entstehenden Kosten auf den Entschluss der Parteien, den einen oder anderen Vertrag zur Erreichung ihrer Zwecke zu wählen, von grossem Einfluss sein kann, und es ist dies bei der Erforschung des Parteiwillens in Betracht zu ziehen. Der nach dem BGB. erforderliche schriftliche Abschluss eines mehrjährigen Pachtvertrages verursacht im Vergleich mit dem Pachtabstand, der formlos eingegangen werden kann, keine besonderen Kosten; insbesondere da auch ein Pachtabstand aus Zweckmässigkeitsgründen stets schriftlich niedergelegt werden wird. Die Hauptdifferenz

liegt in den Stempelkosten.[54] Es braucht hier nicht erst hervorgehoben zu werden, dass die durch die Parteien bei der Verwendung des Stempels vorgenommene Klassifikation des Geschäftes ebensowenig wie die einem Vertrag beigelegte Bezeichnung als „Pachtabstand" mit der rechtlichen Natur übereinzustimmen braucht; es kommt hinzu, dass die Absicht, sich die Sache möglichst billig zu gestalten, oft auf die Parteien von unlauterem Einfluss sein kann.

Der Unterschied des zu verwendenden Stempels ist in Mecklenburg-Schwerin nicht unerheblich. In der alten Papier-Stempel-Ordnung vom 16. August 1827[55] ist allerdings noch bestimmt, dass die „Cessionen von Pachtkontrakten" ebenso wie neue Hauptkontrakte verstempelt werden sollen. Indessen ist in den neuesten Verordnungen betr. die Stempelsteuer[56] bestimmt, dass bei „Abtretungen von Pachtverträgen" n u r das „Abstandsgeld" zu verstempeln ist. Aus diesem Gegensatz der alten und neuen Verordnungen geht hervor, dass lediglich der Betrag des für die Abtretung der Rechte vom Abstandnehmer an den abstehenden Pächter gezahlten Entgeltes zu verstempeln ist.[57] In das Abstandsgeld ist n i c h t hineinzurechnen, was der Abstandnehmer gemäss dem auf ihn übergegangenen Vertragsverhältnisse an den anderen Vertragsteil zu leisten hat. Die entgegengesetzte Ansicht würde ein

54) Vgl. über die Stempelpflichtigkeit der Pachtverträge Schumacher §§ 84 ff.

55) Raabe's Ges.-Samml. 2. F. 1. Bd. S. 499 ff. § 18[4c].

56) Vo. v. 13. 10. 73 Tarif Nr. 26 und Vo. v. 22. 12. 99 Tarif Nr. 2 (RegBl. 1873 Nr. 33, RegBl. 1899 Nr. 61) vgl. Gösch u. v. Düring S. 114 ff. sowie Priester S. 239 ff., welche für die folgenden Erörterungen aber nichts hergeben.

57) Zweifelnd die Entsch. in d. Mecklb. Ztschr. f. Rechtspfl. u. RWissenschaft Bd. 19 S. 329 f., welche auch zum Folgenden zu vergleichen ist.

Zurückgehen auf den Standpunkt der Verordnung von 1827 bedeuten; denn wenn in das Abstandsgeld auch die sämtlichen vom Abstandnehmer übernommenen, in Zukunft zu zahlenden Pachtzinsen hineingerechnet würden, würde die Verstempelung des Abstandes sich von der eines neuen Hauptkontraktes nicht mehr unterscheiden. — Ebenso fällt auch unter den Begriff des Abstandsgeldes nicht die vom Abstandnehmer an den Absteher für eine bereits ganz oder teilweise stattgehabte Vorauserfüllung des abgetretenen Vertrages zu gewährende Erstattung. Diese hat nur insoweit den Charakter eines stempelpflichtigen Entgeltes, als der vom Absteher gezahlte Betrag durch die ihm gewährte Erstattung übertroffen wird. — Wird überhaupt kein Entgelt gezahlt, so ist der Vertrag stempelfrei. Tarifnummer 69, welche lautet: „Verträge, sofern für einzelne Gattungen derselben nicht durch diesen Tarif ein besonderer Stempel vorgeschrieben ist, 1 Mark" kann nicht Anwendung finden, da die Gattung der „Abstände" selbständig durch den Tarif in No. 2 berücksichtigt ist.

Wesentlich anders als nach der Mecklb. Verordnung gestaltet sich nach dem preussischen Stempelsteuergesetz[58] die Verstempelung der Pachtabstände dadurch, dass die Verwendung der Stempel für Pachtverträge nicht auf ein Mal für den kapitalisierten Betrag der jährlichen Pachtzinsen, sondern alljährlich für den Betrag des jährlichen Pachtzinses erfolgt. Zum Zwecke der Kontrolle ist der Verpächter verpflichtet, ein Pachtverzeichnis anzulegen, in welches die Dauer des Vertragsverhältnisses, der Pachtzins, der Stempelbetrag

58) V. 31. 7. 95. abgedr. in d. Ges.-Samml. für 1895 S. 413 ff. in Kraft seit 1. 4. 96. — Die Bekanntm. z. Ausf. dieses Ges. v. 13. 2. 96 ist abgedr. im Centralbl. S. 53 ff., auch bei Loeck S. 205 ff.

u. s. w.[59] einzutragen sind. Die Versteuerung hat im Januar eines jeden Jahres bei einer Steuerstelle zu erfolgen; eine Vorauszahlung für mehrere Jahre ist zulässig. Verpachtende Behörden sind berechtigt, die Versteuerung der von ihnen zu führenden Verzeichnisse selbst zu bewirken.

Das preussische Verfahren hat vor dem mecklenburgischen den Vorzug, dass, wenn das Vertragsverhältnis vor dem ursprünglich vereinbarten Zeitpunkte endigt, zugleich auch die Steuerpflichtigkeit aufhört, so dass die Parteien nicht mehr Steuer zu zahlen verbunden sind, als sie nach der tatsächlichen Dauer des Pachtverhältnisses schuldig geworden sind. In Mecklenburg dagegen, wo der Stempelbetrag bei Abschluss des Vertrages für die ganze Pachtzeit voraus entrichtet werden muss, erhalten die Kontrahenten auch dann nichts von dem gezahlten Betrage zurück, wenn das Pachtverhältnis vor dem vereinbarten Zeitpunkt sein Ende erreicht; auf diese Weise entsteht bei Abschluss eines neuen Pachtvertrages für den Rest des vor der Zeit beendigten alten Pachtverhältnisses durch die abermalige Verstempelung eine Art Doppelbesteuerung; dieser werden sich die Parteien gern auf dem ihnen offen stehenden Wege des Abstandes entziehen. In Preussen besteht ein solcher Anlass, den Abstand dem Abschlusse eines neuen Pachtvertrages vorzuziehen, nicht. Denn da selbstverständlich der Abstandnehmer die während seiner Wirtschaftszeit alljährlich fällig werdenden Stempelbeträge ebenso wie ein Pächter zu entrichten hat, unterscheiden sich die Kosten eines neuen Pachtvertrages in nichts von denen eines Abstandes. — Wenn aber bei Abschluss eines

59) Vgl. Tarif Nr. 48 u. die genaueren Vorschriften über das Pachtverzeichnis in d. Bek. z. Ausf. d. StStGes.

Pachtvertrages keine weiteren Kosten als diese jährlich zu entrichtenden Steuern entstehen, so ist es nur folgerichtig, wenn das pr. StStGes. Tarif No. 48 Abs. 6 bestimmt, dass die Beurkundung von Abtretungen der Pachtrechte einer anderen Steuer, als der alljährlich zu entrichtenden nicht unterliegt.[60]

Ein mit dem Pachtabstand zugleich über das Inventar geschlossener Kaufvertrag ist für sich zu verstempeln, da er trotz seiner innigen Verbindung mit dem Pachtabstande seinen selbständigen Charakter behält (§ 4 meckl. VO. § 10 pr. StStG.). — Eine Pachtvorschussversicherung, die in Mecklenburg schon an und für sich stempelfrei (Tarif No. 54), in Preussen dagegen nach Tarifnummer 59 zu verstempeln ist, unterliegt bei ihrer anlässlich des Abstandes erfolgenden Cession an den Abstandnehmer keinem Stempel, da die Übertragung Bestandteil des Abstandsgeschäftes ist (§ 4 S. 2 meckl. VO; § 10 Abs. 3 pr. StG.). — Eine in dem Abstandsvertrage bestellte Bürgschaft ist nach No. 14 des mecklenb. und No 59 des preuss. Tarifes zu versteuern.[61]

Die Stempelpflichtigkeit der Pachtabstände tritt nach der mecklb. Verordnung § 5 Abs. 2 und dem preuss. StStG. § 16 erst ein, wenn die verpächteriche Genehmigung erteilt worden ist.

---

60) Insbes. fällt im Falle des notariellen Vertragsabschlusses die sonst nach Tarif Nr. 45 Abs. 2 erforderliche Verstempelung fort.

61) Vgl. Hummel u. Specht S. 153 B. II.